



Aktuelle tendenser og udfordringer for udviklingen af danske boliger

Bech-Danielsen, Claus; Stender, Marie; Mechlenborg, Mette

Published in:
Boligviden

Creative Commons License
Ikke-specificeret

Publication date:
2021

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Bech-Danielsen, C., Stender, M., & Mechlenborg, M. (2021). Aktuelle tendenser og udfordringer for udviklingen af danske boliger. I *Boligviden: Laboratorium, eksperiment* (s. 24-82). Statens Kunstfond og Realdanias Boliglaboratorium. <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/boligviden>

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Statens
Kunstfond



BOLIG

LABORATORIUM
EKSPERIMENT
VIDEN

STATENS KUNSTFOND OG
REALDANIAS BOLIGLABORATORIUM

INDHOLD

DET ER GODT AT BO GODT

**AKTUELLE TENDENSER OG UDFORDRINGER
FOR UDVIKLING AF DANSKE BOLIGER**

**BOLIGEKSPERIMENTETS VILKÅR I DAG
- BRYGGEBRANCHENS BLIK**

BOLIGLABORATORIUM

Hvordan kan boligbyggeriet svare på samtidens klimaudfordringer, nye familiemønstre og boformer? Statens Kunstfond og Realdania samarbejder om et nyt boliglaboratorium, som skal komme med nye bud på fremtidens boliger.

Nye udfordringer, kræver nye svar og ny viden

I Danmark er der nu registeret 37 forskellige familieformer. Det kalder i sig selv på nye boformer og måder at skabe plads til fællesskabet. Mellem 30 til 40 % af det samlede drivhusgasudslip i Danmark stammer fra byggeriet. Det kalder også på radikalt nye måder at bygge og bo på, som svarer på de specifikke udfordringer og tager hensyn til såvel geografi, identitet, demografi som lokale fællesskaber.

Statens Kunstfond og Realdanias Boliglaboratorium skal skabe et rum for en nytænkning af dansk boligarkitektur og nye boligeksperimenter. Eksperimenter, der udgør reelle eksempler på, hvordan

vi kan gentænke boligen i Danmark og som kan svare på svare på boligbyggeriets udfordringer.

Syv forskellige boligprojekter indgår i Boliglaboratorium. Projekterne modtager faglig og økonomisk støtte til eksperimenterne fra Boliglaboratorium. Men projekterne skal overordnet set realiseres på markedsvilkår for at vise, at det er muligt at gøre tingene anderledes inden for de eksisterende økonomiske rammer.

Boliglaboratorium vil samtidig danne ramme for udvikling og drøftelse af reelle løsninger og vil hele vejen igennem dele og formidle resultaterne af eksperimenterne. For nye svar kræver ny viden. De følgende tekster udgør den første indledende og prøvende indsamling af viden i Boliglaboratorium, til inspiration eller som grundlag for nye spørgsmål og videre undersøgelser.

BOLIGLABORATORIUMS EKSPERIMENT SPØRGSMÅL

Boliglaboratorium ønsker byggebranchens hjælp til at udvikle tidssvarende boliger. Lad os sammen svare på boligbyggeriets udfordringer med nye eksperimenter:

Lad os få mere ud af færre ressourcer!

Hvordan kan det byggede drage omsorg for klimaet?

Lad os tilbyde nye boformer!

Hvordan kan boligen imødekomme vores ændrede livsmønstre og demografi?

Lad os bruge naturens potentialer!

Hvordan kan naturens iboende kvaliteter udnyttes til gavn for både bolig og klima?

Lad os redefinere den attraktive bolig

Hvad er nutidens svar på en god bolig, hvor det nøjsomme gøres attraktivt?

Lad os dele!

Hvordan kan nye rumlige organiseringer give grobund for nye fællesskaber, nye ejer- og organisationsformer?

Lad os styrke den gode byggeskik!

Hvordan kan vi bygge med forenkede byggetekniske løsninger, der bidrager til helheden?

Lad os udnytte de lokale potentialer!

Hvordan kan det der bygges afspejle stedets lokale betingelser?

DET ER GODT AT BO GODT!

Essay om boligkvalitet af direktør for Arkitektens Forlag, Kristoffer Lindhardt Weiss, april 2020.



Dronningegården, arkitekt Kay Fisker

“DET ER GODT AT BO GODT!”

Essay om boligkvalitet af direktør for Arkitektens Forlag, Kristoffer Lindhardt Weiss, april 2020.

Danskernes boliger og boligdrømme er et mikrokosmos, der rummer de værdier og forestillinger om det gode liv, der trives i samfundet til enhver tid. I dansk arkitektur har boligbyggeri en helt særlig status. Den gode bolig blev tidligt en ideologisk grundpille i velfærdsstatens opblomstring. Man kunne måle samfundets succes på boligkvaliteten og den ramme om hverdagslivet, den skaber. Og i takt med at velstanden steg, blev boligbyggeriet mere raffineret og eksperimenterende. Ofte siger man, at i arkitekternes egne hjem udfoldes tidens ultimativt ‘gode smag’ og dermed den mest avancerede forståelse for materialers betydning og samspil, rum til fællesskab og hverdagsliv, nye familieformer og måder at arbejde på. Her kunne de designe sig helt ud og sammenfatte de vigtigste tendenser i tiden. Det er dog i boligerne til de mange, at man skal tage temperaturen på dansk bolighistorie og kvalitet. Og sandheden er, at de mange boligeksperimenter næsten altid er forbeholdt de få. Men når det gennem tiden er lykkedes at lave nyskabende boliger, der står til rådighed for det store flertal, så har historien rykket sig afgørende fremad. Vores forståelse af, hvad den gode bolig er, har gennem historien været fanget i et krydsfelt mellem ideologi, marked og pragmatik. Det, vi forbinder med kvalitet i boligarkitekturen, har flyttet sig markant igennem tiden. I takt med økonomiske og politiske samfundsomvæltninger har de markante

nybrud i boligarkitekturen fundet sted. Og med hvert brud har vores kvalitetsforståelse og krav til boligen rykket sig. Det er svært at spå om, hvad der påvirker fremtidens kvalitetsopfattelser. Men det, vi i dag opfatter som den gode bolig, vil med sikkerhed blive filtreret gennem historien og stå som et prisme til at forstå, hvordan vores samfund ser ud, og ikke mindst hvad vi kan gøre for at fremme eksperimenter med fremtidens boligbyggeri. Måske står vi netop i en epoke, hvor udviklingspresset er så stort, at en ny gylden æra for dansk boligbyggeri er lige om hjørnet.

Vi lever i en tid med en historisk ekspansion af de større danske byer. Danmark er en del af den globale urbaniseringsbølge, der efterlader en ubalance mellem land og by. Med den følger massive investeringer i boligbyggeri. Havneområder over hele landet transformeres fra industri til bolig og rekreation. Samtidig er det tydeligt, at lige så meget der bliver bygget, lige så lidt eksperimenteres der. Det kan meget vel være, at den største risikovillighed og evne til at eksperimentere skal findes i de områder, der lige nu oplever affolkning. Det kan undre, men en væsentlig forklaring er, at når alt kan sælges, og beliggenhed er den primære boligkvalitet, så er der tæt på intet incitament til at eksperimentere i byudviklingen. Og hvis der er noget, dansk boligbyggeris historie har lært os, så er det, at det som minimum kræver en ambitiøs

bygherre i partnerskab med en fremsynet arkitekt med eksperimenterende tilgang til sit fag at skabe de nødvendige nybrud. En bygherre med store ambitioner og en lovgivning med tilstrækkeligt vide rammer. Den markedsdrevne by, der har været virkeligheden siden midten af 1990'erne, hvor en by som København solgte ud af sine ejendomme i stort tal, har indtil videre ikke leveret eksperimenterne, og de enorme private værdier, der er skabt i boligbyggeriet, er ikke blevet oversat til nye bud på, hvad boligkvalitet kan være, og hvordan vi kan bo sammen. Det er ved at ændre sig. Hvad historien også har lært os er, at det ofte er i perioder med en stærk ideologisk (samfunds) debat om arkitekturens mål og midler, at eksperimenterne trives. Og netop vores tid gennemlever en re-ideologisering af den offentlige samtale kraftigt accelereret af klimakrisen og den dybe krise, byggeindustrien befinder sig i på grund af de stigende politiske og folkelige krav om en hurtig og omfattende grøn omstilling, der væsentligt nedsætter ressourceforbruget. Der er et politisk krav, en forventning fra forbrugerne og en øget bevidsthed i arkitektstanden om nødvendigheden af at rykke ved status quo. Læg dertil den systemiske krise, der forvandler de danske velfærdsbyer til velstandsbyer for et stadig smallere segment i samfundet og allerede nu truer med at presse store dele af befolkningen ud af byernes fællesskab. Det kalder på fundamentale eksperimenter, og historien er rig på dem, så der er meget både at lade sig inspirere og skræmme af.

Det store spring frem, der blev til et skridt tilbage?

“Det er godt at bo godt”. Sådan lød det – i bagklogskabens ulideligt klare lys – naive markedsføringslogan for det, der af mange blev opfattet som en boligpolitisk triumf, Gellerupparken i Aarhus. Et forskningsprojekt om Gellerup ledet af professor Tom Nielsen fra Arkitektskolen i Aarhus fortæller om den store optimisme og efterfølgende deroute, mange af 1960'ernes

storskala-eksperimenter i boligbyggeri oplevede. Sammen med Høje Gladsaxe, Urbanplanen og mange andre modernistiske boligbebyggelser landet over indvarslede de en ny tid, som eftertiden skulle komme til at fortryde bitterligt, selvom vi i dag ved, at de på ingen måde skal dømmes ude. Reklamerne for den nye bydel bød på billeder af velplejede tennisbaner, feriestemning med afklædte mænd og kvinder henslængt på indbyggende grønne arealer med eksotiske drinks i hånden, lyse svømmehaller og uhæmmet udfoldelse af fantasien om et rekreativt fritidsliv befriet fra hverdagens bekymringer, der blev selve symbolet på velstand i velfærden. Det var arbejderklassen, der blev forvandlet til det, den hollandske kulturhistoriker Johan Huizinga kaldte *homo ludens*, det legende menneske. Det var fritidssamfundet, der gennem boligen skulle realisere den sidste rest af frigørelse for masserne. Nu skulle boligkvaliteten for de mange løftes til hidtil usete højder og den industrielle revolution i byggebranchen vise sit værd med montagebyggeri i stor skala inspireret af de løfter, det moderne gennembruds arkitekter så i den rationelle produktion. Foreningen af avantgardens visionære boligeksperimenter og den industrielle produktion forløstes i store, topmoderne og lyse lejligheder med overskudsprægede lejlighedsplaner, åbne grønne parkarealer og tidssvarende faciliteter. Det skabte et flimrende billede af et byparadis for de mange, tilmed bygget på rekordtid. Det var nemlig realiseringen og – i dansk kontekst – kulminationen på det store socialdemokratiske samfundsprojekt, der grundlæggende handlede om at skaffe boliger af høj kvalitet til de laveste indkomster, idet de blev løftet op i middelklassen. Det var en alliance mellem de sociale bevægelser, der siden 20'- og 30'ernes socialreformer gjorde boligen til et velfærdspolitisk kerneområde og arkitekternes drøm om at realisere projekter i den største skala efter internationalt forbillede. Høj boligkvalitet og herlighedsværdi var nu ikke længere forbeholdt de få. Det var en rettighed tildelt de mange. Boligblokkene var rendyrkede bomaskiner optimeret til

et moderne liv med alt, hvad man turde drømme om af moderne bekvemmeligheder. Men det gik som bekendt ikke helt, som arkitekten bag Gellerup, Knud Blach Petersen, håbede, og stærke vinde førte den støt voksende middelklasse ud til parcelhuskvartererne, hvor drømmen om eget hus og have var umulig at konkurrere mod. Det, der skulle være indfrielsen af det løfte, som den moderne boligbevægelse skabte, endte med at give både arkitekter og beslutningstagere gevaldige boligpolitiske tømmermænd. Modernismens 'one size fits all'-boligfantasi viste sig at være en illusion. Det var der mange, der så tidligt. Man så, at kopierne af de centraleuropæiske modernistiske ideer ville fejle brutalt herhjemme. Mangeårig redaktør på fagbladet Arkitekten Poul Erik Skriver skrev i samme blad i 1964, at "Dansk boligbyggeri er fuldstændig stagneret. Årsagerne er let påviselige. En stædig fastholdelse af maksimumstørrelser og maksimumspriser har hæmmet enhver mulighed for eksperimenteren. De lejlighedstyper, som er karakteristiske for montagebyggeriet, er ikke afledt af industrialiseringen. Det er de gamle plantyper, som er blevet tilpasset de nye produktionsmetoder. Det er politikernes tunge ansvar, at dansk boligstandard er sakket bagud i forhold til udviklingen i vores nabolande". (Poul Erik Skriver "Først tænke – så handle", Arkitekten vol. 3 1964, p. 169-170). Dermed satte han fingeren på et ømt punkt, for selvom markante nybrud prægede tiden, så udeblev de nødvendige og helt fundamentale eksperimenter. Det, der skulle være

VI STÅR I EN TID, HVOR DEN GAMLE VERDENS MÅDER AT BYGGE PÅ OG MENNESKEOPFATTELSE STÅR FOR FALD. DET SYNES MERE NØDVENDIGT END NOGENSINDE MED EKSPERIMENTER FOR AT GIVE SVAR PÅ DE NYE SPØRGSMÅL OG UDFORDRINGER, DER HOBER SIG OP.

et stort skridt frem, endte som et skridt tilbage. I dag fremfører flere, at faktisk åbner montagebyggeriets industrielle logik op for, at man nemt kan transformere og udvide strukturerne og dermed tilpasse dem samtidens behov. Montagebyggeriets strukturelle logik kan, om man så må sige, hackes og tilføres nye lag og rum.

Om man mener, at 1960'ernes boligblokke var en historisk fejltagelse eller en lige så stor mulighed for os i dag, så står tilbage det eviggyldige spørgsmål om, hvilke boliger og kvaliteter vi drømmer om, og hvad det siger om vores samfund? Et kig i Arkitektens Forlags arkiv over 70 års udgivelser om dansk boligarkitektur afslører, at vores forestillinger om, hvad boligkvalitet er, er i stadig bevægelse. At det er godt at bo godt, kan de fleste blive enige om, men der ophører enigheden også. Det 20. århundrede blev præget af et utal af ismer og bevægelser, der hver især hævdede at have fundet den ultimative løsning på, hvordan boligkvalitet og livskvalitet kunne forløses herfra og til evigheden. Fra de modernistiske storskala-eksperimenter til de mere uformelle tæt-lav-byggerier, der blev meget populære op gennem 70'erne og 80'erne. Og netop som man mente, at nu havde man nået historiens afslutning, så ændrede samfundet og økonomien sig atter, og ligeså boligbyggeriet.

Verden er atter ny

Vores tids diskussion om boligkvalitet er præget af overskud. Den er i høj grad et barn af velfærdsstaten, hvor politiske reformer banede vej for en udvidelse af begrebet og gjorde boligkvalitet til hvermandseje. Selvom vi lever i en stærk konsenskultur, så er det påfaldende, hvor få boligeksperimenter der bliver realiseret. I midten af 1800-tallet var de store epidemier urbane kriser, der rejste et sundhedskrav om mere luft og lys og fremtvang nye boligtypologier. Industrialiseringens fremkomst og montagebyggeriets sejrsgang op igennem det moderne gennembrud og ikke



Vestersøhus, arkitekter Kay Fisker og C.F. Møller

mindst modernismekritikken og velfærdsstatens opblomstring i 60'erne og 70'erne leverede på samme måde en række nye originale forslag til, hvordan boligen kunne gentænkes. Vi lever nu i urbaniseringens tidsalder, og den ekstreme efterspørgsel efter boliger har presset boligbyggeriet op i gear, men ikke medført større innovation. De sidste tre årtier har opsvinget gjort boligen til det uden sammenligning største private investeringsobjekt, og det har grundlæggende ændret boligens betydning som ramme om vores liv. Men definitionen og vores forståelse af, hvad en bolig er, forbliver snæver.

Vi står i en tid, hvor den gamle verdens måder at bygge på og menneskeopfattelse står for fald. Det synes mere nødvendigt end nogensinde med eksperimenter for at give svar på de nye spørgsmål og udfordringer, der hober sig op. Den demografiske udvikling sætter fundamentalt set spørgsmålstegn ved boligens funktion som ramme om kernefamilien. Klimakrisen har rystet byggeindustrien i sin grundvold og katapulteret arkitekturen ud i (relativt) ukendt terræn. Men som så mange gange før så er det netop nu, at eksperimenterne kan trives, for vi er død og pine tvunget til at søge nye veje. Boligeksperimenter trives bedst i en brydningstid, selvom grundspørgsmålet er det samme som altid. Hvordan får vi tag over hovedet på en måde, som er teknisk, økonomisk bæredygtig og indfanger de behov og måder at leve på, som er i tiden? Klimakrisen har skabt en knaphedsdoktrin, der fremtvinger en udvikling i byggebranchen som helhed, men især i vores forestilling om, hvad den gode bolig er. De luksusbegreber, der knyttede sig til boligen før klimakrisen og blev en del af vores bevidsthed, kolliderer med den nye virkelighed. Nu er nøjsomhed og fællesskab de kvaliteter, der vinder frem som bærende værdier. Og arkitektur er som bekendt den mest bundne kunst. Den politiske, økonomiske og kulturelle virkelighed determinerer ethvert byggeri og styrer vores opfattelse af, hvad kvalitet er. Boligarkitekturen er stadig et prisme for de forestillinger om det gode

liv, der eksisterer i samtiden. Det, vi forbinder med boligkvalitet, er således relativt til den tid, byggeriet skabes i. Der er meget få fællesnævner på tværs af tid. Der penduleres livligt mellem dyrkelsen af individualisme i opgangstider og fokus på forpligtende fællesskaber og rum til at realisere de fælles (bolig)drømme i. I den danske tradition står boligbyggeriet stærkt, og især mellem- og efterkrigstidens arkitekter formåede at omsætte velfærdsstatens aspirationer til bygget form. Kay Fisker (1893-1965) er med sine markante boligbyggerier et af de mest tydelige eksempler, og som professor på Kunstakademiets Arkitektskole var han leder af Boliglaboratoriet, der blandt andet skulle fremme udviklingen af det danske boligbyggeri og øge forståelsen af dansk bolighistorie. Det var ikke (kun) fra forskning til faktura; det var forskning i det helt grundlæggende rumlige vokabularium, som danske arkitekter og byplanlæggere havde til rådighed. I den unge velfærdsstat var udviklingen af dansk boligbyggeri et kardinalpunkt, og lighedsidealet gjorde spørgsmålet om boligkvalitet til et spørgsmål for de dele af samfundet, der tidligere havde været ekskluderet fra at have en kvalificeret holdning til boligens betydning. At datidens arkitekter kastede umådelig kreativitet og vilje ind i at løse den meget store opgave, det var at give form til velfærdsstatens aspirationer, kan vi mærke i dag. Boligbyggeri tæller stadig blandt de mest fornemme dele af disciplinen, fordi det traditionelt set har været en meget direkte måde at omsætte idealer til virkelighed på.

Længe før det moderne gennembrud i arkitekturen og de europæiske sociale massebevægelseres fokus på boligkvalitet til masserne var der opmærksomhed omkring koblingen mellem sundhed og bolig, med andre ord velfærd. Det mest velkendte eksempel herhjemme er Lægeforeningens Boliger, i dag kaldet Brumleby, tegnet af Gottlieb Bindesbøll i 1853. Det var koleraepidemien i København, der gjorde, at bygningerne blev opført på Østerfælled i et forsøg på at skabe sunde, billige boliger til arbejderklassen. Lejlighederne

var små, men der var lys og luft i de åbne uden-dørsarealer. Og der var i det hele taget sket en markant forbedring af de fysiske rammer og dermed også givet ny næring til grundforestillingen om, at boligkvalitet og en opgradering af det fysiske miljø kunne blive en grundpille i forsvaret om fremtidens velfærdssamfund. Den gode bolig var på vej til at blive en retting. Det var hensynet til folkesundheden, der betød et opgør med de fugtige, mørke og overbefolkede lejligheder i tredje baggård, som man kunne finde overalt i de europæiske storbyer. Dybt i den moderne forestilling om boligen ligger en moralisme, et ønske om at arkitekturen – og dermed boligen – skulle være forpligtet på at løfte en social dagsorden. Boligen blev en ideologisk slagplads hævet over smag og individuel stil. Det er en tanke, der kan virke fjern i dag, men stadig er en del af selvforståelsen i den almene boligsektor og hos mange arkitekter og byplanlæggere, for hvem udgangspunktet altid er det enkelte menneskes velvære. Efterkrigstidens saneringer af byernes nedslidte boligblokke og opførelse i de store byer satte streg under de storskala samfunds- og boligpolitiske dagsordener og sundhedsideal, der trivedes i tiden. En holdning, der kan genfindes årtier senere i 80'ernes og 90'ernes gennemgribende saneringer af brokvartererne i de større byer. De gode intentioner stod i kø, men ofte – som for eksempel med Den Sorte Firkant på Nørrebro i København – var resultatet en forarmelse af det bygningskulturelle miljø. Den store taber viste sig paradoksalt nok at blive netop boligkvaliteten.

Eksperimentet, der var dømt til at lykkes

I 1971 udskrev SBI – Statens Byggeforskningsinstitut en konkurrence om alternative boligformer. På samme måde som i dag kaldte 1970'ernes store omvæltninger i familie- og samfundsforestillinger på en gentænkning af boligen. 1970'ernes eksperimenter var i vidt omfang et stærkt ideologisk drevet opgør med det, man så som småborgerlig familiekultur og menneskefjendske

I DAG ER DER EN PRAGMATISK BETONING, IDET FÆLLESSKABER SMULDRER, DE FASTE FAMILIEFORMER ER UNDER OPBRUD, OG KLIMAKRISEN KRÆVER HANDLING OG EN NY BOLIGFORSTÅELSE. DET ER IKKE I SÅ HØJ GRAD IDEOLOGI, DER DRIVER UDVIKLINGEN, SOM DET ER EN OMVERDEN I HASTIG FORANDRING

boligbebyggelser. I dag er der en pragmatisk betoning, idet fællesskaber smuldrer, de faste familieformer er under opbrud, og klimakrisen kræver handling og en ny boligforståelse. Det er ikke i så høj grad ideologi, der driver udviklingen, som det er en omverden i hastig forandring. SBI-konkurrencen blev vundet af en ung tegnestue, der senere blev kendt under navnet Vandkunsten. Tegnestuens adelsmærke var det eksperimenterende boligbyggeri og deres rolle som banerførere for en ny generation af arkitekter, der udfordrede arven fra modernismen på den ene side og parcelhuskvarterernes privatisme på den anden. Tegnestuen formulerede fra begyndelsen af 70'erne den mest klare kritik af modernismens menneskefjendske burhønsbyggeri. De var med til at definere tæt-lav-bevægelsens ideologiske opgør med modernismens ensretning og opløsning af fællesskaber. De sammenfattede mere end nogen andre de ideologiske strømninger, der prægede samfundet som helhed i 60'erne og 70'erne. Fællesskab og delerum i nedskaleret, uprætentiøst, uformelt hverdagsligt byggeri i øjenhøjde med de mennesker, der skulle bo der. Projekter som Tinggården (1978) og Jystrup Savværk (1983) var redefinerende og betød realiseringen af boligvisioner, der insisterede på, at de væsentligste boligkvaliteter var at finde i balancen mellem det private og det fælles. Bofællesskaberne var

både en kritik af forstadsparellismen, der blev mere og mere populær og udbredt, og en kritik af den fejlende modernistiske enhedsutopi. I både Tinggården og Jystrup kunne man se konturerne af en ny stærkt ideologisk præget tid, der ikke delte den forrige generations fascination af industrialiseringens nådegave. Nu blev modernismens kosmopolitiske universalisme erstattet af det hyperlokale og nære rum. Boligen var kommet i følelsernes vold, og tiden var præget af en sentimental længsel efter et effektivt modbillede til den mekaniserede bolig.

Vandkunsten blev citeret for, at: "SBI-konkurrencen var en oplagt mulighed for at vise vores ideal om fleksibel arkitektur i øjenhøjde og dermed tage et radikalt opgør med samtidens teknokratiske højhusbyggeri og det, vi på dette tidspunkt så som forstædernes parcelhusørkener. Vi vandt konkurrencen med et forslag, der vægtede fællesskabet og sigtede efter at give beboerne oprigtig indflydelse. Både på arkitekturen og på den måde, man lever og indretter sig på i bebyggelsen." Tinggården der stod færdig i 1978, bestod af 78 boliger fordelt på seks familiegrupper med hver sit eget fælleshus. Derudover et større fælleshus for hele bebyggelsen. Tegnestuen siger selv, at "vi lavede et decideret manifest til konkurrencen, der indeholdt helt klare arkitektfaglige holdninger til alt fra måden, vi indretter os på som samfund, hvordan fællesskaber skal fungere og videre ned i samspillet mellem byggeriet og landskabet, materialevalg og så videre. Det rakte langt videre end projektet i sig selv" (citater Michael Sten Johnsen, medgrundlægger af Vandkunsten). Tinggården blev startskuddet til en lang række eksperimenter med fokus på fællesskab, sociale rum og deltagerdemokratiske idealer. Der var en erkendelse af, at skulle man revolutionere den livsverden, man kendte og kritiserede, så skulle der dyrkes nye boligkvaliteter og eksperimenteres med arkitekturens mål og midler. "Skide være med, hvad det koster, bare det ser billigt ud!", sådan lød det efterhånden herostratisk berømte

citater, som skulle komme til at definere generationens stræben efter at redefinere vores opfattelse af arkitektonisk kvalitet. Det var arkitektur med attitude, der nægtede at følge den forrige generations kølige boliglogik. Det var en hel generation af arkitekters tilgang til materialitet i boligbyggeriet, som de repræsenterede. Det skulle bygges i tilgængelige uprætentiøse materialer, der godt måtte blive slidt og se slidte ud. Det var en provokation mod de småborgerlige værdier, der knyttede sig til 'den gode smag' og arkitekturen som en fornem, ophøjet disciplin for de få. De hverdagslige rammer skulle afspejle en indfølt humanisme og trang til at skabe rum til et levet fællesskab som de primære boligkvaliteter. Man var engageret i at udfordre byggebranchens regelrethed og kontrolmani. Skal der i dag være plads til eksperimenter, som det Vandkunsten stod for, så kræver det en genopdagelse af de muligheder, som materialer, man traditionelt ikke bruger i boligbyggeriet, giver, og at nye ideer vinder indpas. Den hollandske arkitekt Rem Koolhaas har – noget provokerende – kaldt det uformelle, prunkløse byggeri Calcutta Minimalism. Underforstået, der findes steder i verden, hvor man er i stand til at skabe boliger ud af ingenting og kun absolut minimale materialer og virkemidler i det arkitektoniske udtryk. Alligevel lykkes det overraskende godt. Det skal vi måske genlære i vores del af verden som en måde at frisætte boligbyggeriet på og skabe de nødvendige eksperimenter. Det er ikke tilfældigt, at Christiania opstod parallelt med udviklingen af tæt-lav-bevægelsen i dansk boligbyggeri. Christiania står frem som en absolut undtagelse og et eksempel på, hvad der sker, når selvbyggertanken får frit løb. De arkitektoniske kvaliteter kan naturligvis diskuteres, men tanken om, at man kan skabe byggeri på helt andre præmisser end de gængse standarder for boligbyggeri, er en påmindelse om, at den deadlock, som boligbyggeriet befinder sig i, kan løsnes. De boligkvaliteter, man finder på Christiania, er bundet op på det stærkt personlige og individuelle, samtidig med at boligerne er knyttet til en fortælling om et fællesskab.



Søholm, arkitekt Arne Jacobsen

Og på et enormt ejerskab til det rum, man bebor. Det står i skærende kontrast til de mange anonyme boliger, der i dag opføres i de større danske byer, der stort set uden undtagelse følger samme skrabede skabelon og fattige materialepalet.

Den samme type kritik, som Vandkunsten rejste, fandt man hos professor Jan Gehl i bogen, der senere skulle blive en international bestseller oversat til mere end 30 sprog, *Livet mellem husene* fra 1971. Sammen med sin kone, den anerkendte adfærdspsykolog Ingrid Gehl, medvirkede han til, at den humanistiske psykologi nu for alvor vandt indpas i kritikken af modernismen, og at en tilbagevenden til de husformer, der prægede det før-moderne, kom på dagsordenen. Jan Gehls kritik af samtidens boligbyggeri samlede sig ligesom Vandkunstens om det fremmedgørende ved de bygningsformer, der baserede sig på funktionsopdelte byer og kvarterer, hvor det sociale liv ikke kunne udfolde sig i de mennesketomme gader. Det var trafikingeniørernes paradys og ikke baseret på indsigt i almindelige menneskers livsverden. Overskrivningen af humanismen i fremskridtets tegn blev selve symbolet på den boligarkitektur og byplanlægning, man ville gøre op med. Interessen for en humanistisk omverdensforståelse og ønsket om at etablere en grundlæggende forståelse for de negative konsekvenser, moderne boligbyggeri medførte, skabte livlige tværfaglige diskussioner om betydningen af boligkvalitet. Det levede liv, livet mellem husene, betød et opgør med den modernistiske værkforståelse, og studier af byer og bymiljøer, der fremmer fællesskaber, stortrivedes. Boligen skulle forbindes med byens rum med de intime sydlandske byrum som ledemotiv. Utzons berømte klyngebebyggelser og Arne Jacobsens tætte rækkehusbyggerier var ud af samme tradition og fantasi om en større nærhed og omsorg i boligen. Boligbebyggelser, der lagde et andet snit på de muligheder for fællesskab, der hverken blev realiseret i de store byers lejekaserne eller i de spredte forstadskvarterer.

Boligen som frigørelse

Boligen var således ikke bare ramme om hverdagslivet, den var også en kritik af hverdagslivet. Et kig ind i historien afslører, at mesterværker som boligbyggeriet Narkomfin af arkitekten Ginzburg i Moskva fra 1920'erne var i stand til at sammenfatte og tydeliggøre frigørelsen som et centralt pejlemærke de efterfølgende årtier. I den tidlige, stærkt ideologisk prægede modernisme blev boligbyggeriet direkte forbundet med frigørelse. Narkomfin udtrykker avantgardens formeksperimenter, der møder tidens mest dominerende dagsorden: bedre vilkår for arbejderklassen – og ikke mindst et mere frit liv befriet fra den undertrykkelse, som det borgerlige samfund udøvede. Boligen blev et eksperiment, og boligkvalitet et politisk våben. At boligbyggeriet var den genre i arkitekturen, der knyttede sig mest prestige til, var ikke tilfældigt. I boligen så man vejen til at realisere den ideologi, som det moderne genembrud var bannerfører for. I Narkomfin-byggeriet, som Le Corbusier efter sigende studerede intenst, realiserede man en række for samtiden radikale eksperimenter. Dengang var der, modsat i dag, en avantgarde, der helhjertet dedikerede deres ambitioner til eksperimentet at drive udviklingen frem via en eksplorativ forståelse af den verden, de ville ændre til det bedre. Der var ganske enkelt en større kulturel tyngde og prestige knyttet til en eksperimenterende praksis. Verden skulle skabes på ny. Det fik stor betydning for europæisk boligbyggeri og de samtaler om arkitekturens betydning, man førte på akademier i hele verden. Madlavning og børnepasning for beboerne foregik i et anneks og blev udført af både mænd og kvinder. Lejlighederne bestod primært af lyse, dobbelthøje rum med plads til, at den enkelte beboer kunne fordybe sig i studier af litteratur, politik og kunst. De var indrettet bevidst kun med små tekøkkener, så kvinderne kunne blive fritaget fra den traditionelle undertrykkelse, som den småborgerlige livsform promoverede. Narkomfin og den tidlige modernisme var en del

af et statsprogram, der skulle udrulles i Sovjetunionen som en virkeliggørelse af revolutionens frigørelsesidealer. Meget hurtigt fandt man dog ud, at modernismens radikale formeksperimenter og forsøg på gennem boligen at lave om på selv det mest private rum var for omfattende. Det ville – blandt andet – betyde en yderligere destabilisering af samfundet, og planerne om at gennemføre en landsdækkende sanering af boligsektoren blev droppet. Men ideen om, at boligen som det mest intime rum nu kunne være genstand for radikale eksperimenter, lever videre i dag. Kampen om, hvem der fik lov til at definere sandheden om boligkvaliteten, brød ud i lys lue. Der skulle med andre ord være en samklang mellem det rum, vi lever i og oplever, og samtiden. Boligidealene skulle kalibreres med samfundsidealene. Det har været et tema, der går igen i de fleste epoker, fra 40'erne og 50'ernes boligselskaber og fællesskabsfølelse til 60'ernes kollektivism. En løbende forhandling mellem det private og det offentlige rum. Det private, forstået som boligen, blev mere end nogensinde politisk. Vi kan lære meget af projekter som Narkomfin, der er designideologiske manifestationer, som vi ikke kender i vores tid. Og det er både godt og dårligt. Det er godt, fordi mange af avantgardens eksperimenter rummede en total mangel på forståelse og interesse for det konkrete, forankrede liv, der skal leves. Men samtidig savner vores tid, at man tør stå frem og lægge hovedet på blokken med forslag til en radikal omstilling af den måde, vi har indrettet os på. For der er et ydre pres, som aldrig har været så markant før. Noget må der ske.

Forhandlingen mellem det private og det offentlige er et motiv, vi genfinder i vores tid. I den markedsdrevne by, vi har lært at kende, er boligen blevet den største privatøkonomiske investering, de fleste mennesker foretager, og det skaber et incitament til at passe bedre på boligen. Samtidig kalder vores tid på mere fællesskab, og de galoperende huspriser har skævvredet udviklingen i de store byer. Rummet til at eksperimentere

er blevet væsentligt indsnævret. Ikke kun på grund af en restriktiv byggelovgivning, men på grund den måde, huse finansieres på, der er drevet af en udbredt risikoaversion. Men boligen kan være det redskab, der mest tydeligt adresserer den ensomhedsepidemi, der hærger det danske samfund. Den kan skabe muligheder midt i opløsningen af gammelkendte familiestrukturer takket være det stigende ønske hos ressourcestærke ældre om at leve sammen. Det er frigørelse gennem fællesskab fra de snærende bånd, som traditionelle boligtypologier er for nogle mennesker. Seniorbofællesskaber realiseres i denne tid, og initiativer, som prøver at etablere nye byggefællesskaber, ser dagens lys. Den primære boligkvalitet knytter sig nu til de mulige fællesskaber, som boligen danner ramme om. Nogle af de nyeste eksempler på projekter, der forsøger at samle op på udviklingen og tage den til nye højder, er ReGen Villages af Effekt Architects. Projektet er en del af bevægelsen mod større nærhed til de ressourcer, vi forbruger. ReGen Villages er både et nedskaleret, selvforsynende landsbyfællesskab og et arbejdsfællesskab. Her finder man idealer om tid til fordybelse, forpligtende fællesskab på tværs af generationer og mulighed for gennem boligen at realisere et væsentligt bidrag til at løse klimakrisen. Igen er boligen og de forestillinger, vi knytter til det gode liv, på forreste række i kampen om at definere fremtidens samfund. Det er re-introduktion af den lokale utopisme, som også Vandkunsten dyrkede i deres opgør med de fremmedgørende og asociale boligbyggerier, som de opfattede som den største trussel mod meningsfulde fællesskaber. Det er ikke overraskende, at utopien igen vinder indpas i arkitekturens formsprog som det, der bærer nye værdier.

Det er bemærkelsesværdigt, at sideløbende med de spirende eksperimenter og forsøg på at omsætte idealer til pragmatik så stortrives den mere konventionelle planlægning, der sætter sit præg på de danske byer. Det sidste svage ekko af modernistisk planlægning er Ørestad i

København. Med sine lange lige boulevarder er det de sidste krampetrækninger, der fik professor Carsten Thau med vanlig sans for drama til at døbe bydelen Nekropolis, de dødes by. Her skulle zombiehæren, det arbejdende folk, henslæbe deres fritid i en soveby støvsuget for butiksliv og charme. Områdets popularitet taget i betragtning er det næppe helt retfærdigt. For midt i kritikken indfrier Ørestad til fulde ambitionen om, at en af de største kvaliteter ved boligen er nem tilgængelighed til infrastruktur som tog, fly og regionale vejforbindelser og nærhed til natur. Det leverer Ørestad. Men det har ikke stoppet kritikken, der hæfter sig ved den monotone karréstruktur og de vindblæste vejforløb. Allerede få år senere, i planlægningen af Nordhavn, tog man konsekvensen og skabte et nyt fokus på bydelens kantzoner, varierende bygningshøjder, bevaring og omdannelse af eksisterende industribygningsarv i et forsøg på at skabe forskellighed og en mere menneskelig skala. Det var en strategi inspireret af Jan Gehls modernismekritik og det hidtil mest seriøse bud på en ny bydel skabt med en forståelse af, at boligen fortsætter i det offentlige rum. Og det selvom de fleste lejligheder i Nordhavn i København følger samme skabelon som stort set alt andet developerbyggeri i Københavns mest ekspansive periode. Man har bygget til én enkelt livsform, kernefamilien med far, mor og to børn som idealmodel for det gode liv.

Men noget er ved at ændre sig. I november 2019 blev konkurrencen om Stejlepladsen i Sydhavnen afgjort. Med sine skæve stiforløb og udtryk af selvbyg, der mimer Christianias uformelle byggeri, er bevægelsen fra det ortogonale grid til den organiske byplan fuldført. Inspirationen fra midaldrebyens selvgroede vejstruktur og intime rum kopieres i den nye byplans forsøg på at skabe rumlige kvaliteter omkring boligen. Det sætter en ny retning, der udfordrer den rent markedsdrevne udvikling i Københavns ekspansion op gennem 00'erne, der fik meget forskelligt udtryk. Tegnestuen BIG realiserede i Ørestad en række

boligprojekter, der sammenfattede mange af de tendenser, der var i tiden. I VM-husene opførte de to boligblokke, hvor alle lejligheder er forskellige. Skræddersyet til den individualistiske kræsne forbruger, der ønsker noget unikt. Store vinduer med frit udsyn til designermøblerne og åbne lejlighedsplaner ramte tidsånden perfekt. Derefter fulgte Bjerget, der er et terrasseret landskab af lejligheder, der hver især har et meget stort privat udendørsareal og mulighed for parkering lige under lejligheden. Projektet kombinerer det bedste fra forstaden, som mange efterspørger, bil og have, med den urbane tæthed 10 min. fra Rådhuspladsen. Det sidste projekt i BIG's Ørestads-trilogi er 8Tallet, der er et langt forløb af byhuse med forhave, der ligger på en fælles 'bjergsti', der ender i en spektakulær udsigt over Kalvebod Fælled. Her ses den populære byhustypologi, som man kender fra Kartoffelrækkerne og Humleby, overført til Ørestads skala. De tre projekter forvalter med andre ord den efterspørgsel, der er i markedet efter utraditionelle løsninger, og er det bedste bud på eksperimenterende boligbyggeri i perioden. Kritikken af byggeriet har lydt, blandt andet fra professor Christoffer Harlang, at kvaliteten af detaljeringen og de materialer, der er blevet brugt i byggeriet, blev ofret til fordel for investering i det konceptuelle greb. At overgangen mellem inde og ude – mellem privathed og offentlighed – var kritisabel, at lister og paneler ikke vil patinere pænt og dermed efterlade byggeriet i en trist forfatning efter kort tid. Modsvaret på kritikken er, at BIG's ørestadstrilogi hverken klarer sig bedre eller dårligere end alt det andet developerbyggeri, der blev opført i samme periode. Med et krav om lave kvadratmeterpriser er der ikke meget, arkitekten kan gøre for at stimulere og indfri forventninger om høj detaljeringsgrad i hvert enkelt byggeri. I en boligbranche, hvor entreprenøren og developeren bestemmer, er rummet for arkitektoniske eksperimenter og ambitioner om høj kvalitet hårdt presset. At BIG har formået at opføre boligbyggeri, der udfordrer det, Bjarke Ingels tidligt i karrieren betegnede som dansk boligarkitekturs

'boring boxes', skyldes en risikovillig bygherre og en tegnestue med en usædvanlig tro på egne evner. Med de tre projekter blev det tydeligt, at målrettet markedsføring af boligdrømme designet til tidsånden var en effektiv måde at skabe stor synlighed i et overophedet marked på. Det er samtidig en påmindelse om, hvor lidt der blev eksperimenteret med både form og indhold i dansk boligbyggeri. Og det selvom de projekter, der ofte fremhæves som de væsentligste værker i 00'erne, for eksempel Tietgenkollegiet af Lundgaard & Tranberg, netop var boligprojekter, der undersøgte og udviklede vores forståelse af de kvaliteter, vi forbinder med boligen. Senere i karrieren formåede BIG dog at give sine kritikere svar på tiltale med deres forslag til almenboligbyggeriet på Dorteavej i København. Her formår tegnestuen at skabe billige boliger af simpelt elementbyggeri, der har ekstraordinære kvaliteter som gulv til loft-vinduer, højt til loftet, store åbne planer, enkel, præcis materialehåndtering og et varieret rumforløb. Det er lejligheder, der skubber til vores opfattelse af, hvordan de billigste boliger kan se ud. De virker på mange måder rumligt set mere generøse end mange af de luksusboliger, der bygges på havnefronten, der er præget af en kreativ dovenskab. Med den stigende urbanisering og et presset boligmarked opstod nye boligtypologier, som ellers kun var kendt fra storbyer som Tokyo og Hong Kong. Small Living med multifunktionelle møbler og indretning på få, men dyre kvadratmeter betød, at mange nu i højere grad forsøger at gøre en dyd ud af nødvendigheden. De høje boligpriser betyder, at mange er tvunget til at blive boende i små lejligheder, selvom familieførøgelser kalder på flere kvadratmeter. De kreative løsninger på, hvordan gamle lejligheder kan genindrettes, er både en påmindelse om den store kreativitet, mange udviser, men også en smertelig påmindelse om, at de boligkvaliteter, som byerne kan tilbyde, er under stort pres.

Netop ønsket om at udvikle billige boliger i en bymæssig kontekst har været den store

boligpolitiske kampplads i de seneste årtier. Ambitionen om billige boliger i høj kvalitet har udfordret den logik, der driver den markedsdrevne by, hvor man primært lader markedet diktere udbudet og ofte også kvaliteten. Politiske krav om en større procentdel billige boliger har ført til flere eksperimenter med containerboliger og præfabrikerede boligenheder, der stables på ofte overraskende effektfulde måder. Tegnestuen ONV har gennem flere projekter formået at redefinere genren. Med deres projekt Venligbolig Plus har de skabt en serie billige boliger på Frederiksberg, der ikke blot er til at betale, men også rummer store kvaliteter i form af et overskudspræget uderum og etageboliger, der er placeret forskudt fra hinanden. Det er stablede bokse, der imod alle odds formår at skabe betalelig boligkvalitet et af de dyreste steder i landet. Vejen til den succes har været at udfordre byggeindustriens værdikæde og konservatisme. Og det er ofte der, de fleste realiserbare projekter tager deres afsæt. Et væsentligt bidrag til at gentænke både ejerskab, finansiering og kreativitet ser man i Tübingen, hvor bygeborgmester Cord Soelhke har realiseret mere end 300 boliger skabt som byggefællesskaber, hvor man med alternative finansieringsformer er med til at give de mennesker, der skal bo i husene, medejerskab og direkte indflydelse på arkitekturen. Det skaber både engagement, forskellighed i det arkitektoniske udtryk og langt billigere boliger. Den identitet, der knytter sig til boligen, er med til at drive en positiv udvikling og skabe større diversitet i beboersammensætningen. Det er i høj grad et spørgsmål om organisering og politisk initiativ, der møder en stor efterspørgsel efter en anden måde at leve sammen på, der bryder med årtiers fastlåste boligmarked.

Tæt på paradis

68-årige Anders Andersen købte en luksuslejlighed med udsigt over vandet i et nybyggeri i Køge Kyst. I et interview i Berlingske fra september 2019 fortæller han indigneret om boligen, han overtog,



Venligbolig Plus. Arkitekt ONV arkitekter

der selvom beliggenheden er på øverste hylde, var af meget ringe byggeteknisk kvalitet. I et stigende antal boligbyggerier er afkoblingen mellem kvalitet og pris blevet et grundvilkår. Når alt sælges på beliggenhed alene, og et meget stort antal projektlejligheder præger markedet, så er der ofte langt fra forventninger til virkelighed.

“Når man ser reklamerne for projektlejlighederne, ligner det nærmest paradys. Det er noget med ungerne i badetøj og mor og far i skyggen. Men i virkeligheden havner man i noget helt andet. Det er iscenesat”, og som han ser det, handler det om, at bygherren har valgt de billigste underleverandører, der igen har valgt de billigste løsninger. “Det eneste kriterium for underleverandører er prisen. Sådan ser det ud for mig. Når de først har fået pengene, så er de ikke interesserede længere”, lyder det i artiklen. Det eneste, der har været, er beliggenheden. Det er den primære boligkvalitet, der driver prisen. Alt andet er underordnet, og det skaber en situation, hvor selv luksusbyggeri bliver til discountbyggeri. Og det i en tid, hvor finansieringsmulighederne har været til stede. Det ligner en af dansk boligbyggeris største skandaler. Det bekræfter ejendomsbranchens mantra op gennem 00’erne: beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed. Og det gav ny luft til spekulantbyggeriet, der så store muligheder i danskernes ønske om at eje egen bolig. Det medførte da også en stigende involvering af institutionelle investorer med krav om økonomiske afkast i ejendomsbranchen. Konklusionen er, at markedet ikke producerer diversitet i boligformer. I et marked, hvor alt stort set kan sælges, forsvinder incitamentet til at eksperimentere, og den laveste fællesnævner sænkes.

For at finde de mest eksperimenterende og nytænkende boliger skal man derimod kigge mod nogle af tidens transformationsprojekter. Det er for eksempel i genanvendelsen af den industrielle bygningsarv, at man kan opnå en type rum og dimensioner, som man ellers kun ser meget sjældent på det almindelige boligmarked. Det gælder

The Silo i Nordhavn tegnet af den københavnske tegnestue Cobe. Tegnestuen har konverteret en tidligere kornsilo til lejligheder, der respekterer siloens dimensioner og rå materialitet. Resultatet er en række lejligheder, der på kort tid blev blandt de dyreste i København på grund af deres særegne karakter. Konverteringen af industriarkitekturen sker i takt med, at de tidligere havneområder transformeres, og pludselig er der udviklingsarealer, der både er tæt på vand og by. Det har i flere årtier været med til at drive udviklingen i de større danske byer. Det er ved at respektere og arbejde med de begrænsninger – og dermed muligheder – som den eksisterende boligmasse giver, at mulighederne for at eksperimentere paradoksalt nok er størst. Lige nu er det ved at kigge tilbage mod bygningsarven, at man får et glimt af fremtiden. Den stadige transformation af den eksisterende boligmasse giver ikke kun mulighed for rumlige eksperimenter. Det eksisterende byggeri er en materialebank, der i en virkelighed, hvor cirkularitet i byggeriet er højest på den politiske agenda, bliver til en enorm ressource. Desværre har man mange steder været for dårlige til at se det store potentiale i bygningsarven og overskrevet historien med byggeri af langt lavere kvalitet.

Mod en ny tid – endnu engang

Som det ser ud i dag, så leverer markedet kun et begrænset bidrag til udviklingen af nye boligformer. Der er en indbygget konservatisme og risikoaversion forbundet med de store investeringer i udvikling af boligbyggeri. Den boligpolitiske palet, der males med, er i meget få farver. Eksperimenterne bliver redigeret ud af den markedsdrevne by – dog med enkelte undtagelser, som ofte er fondsstøttede eller privatfinansierede demonstrationsprojekter, der skal forsøge at inspirere resten af branchen til at ændre praksis. Kravene om høj gensalgsværdi og efterlevelse af en omfattende regulering af boligsektoren har på det nærmeste dræbt eksperimentet. Én tendens er klar. Den politiske og administrative regulering i form af

streng minimumskrav til indeklima, tilgængelighed, energistandarder og antal kvadratmeter har været stærkt stigende. Omfanget af direkte regulering af boligarkitekturen og ufleksibel lovgivning er blandt de største barrierer i forsøget på at revitalisere boligbyggeriet.

Som så mange andre gange står vi atter på tærsklen til en ny tid, hvor vi er tvunget til at udfordre og gentænke, hvad det vil sige at bo. Drevet af den globale klimakrise, prisudviklingen i byerne og ændret demografi og bosætningsmønstre er nutidens paradigmeskift og samfundsforandringer den kontekst, der tvinger fornyelse frem. Det vil ændre vores syn på materiale og ressourceforbrug, og på sigt vil det påvirke, hvordan vi opfatter og efterspørger boligkvalitet, og dermed påvirke boligarkitekturen direkte.

Da den globale pandemi Covid-19 ramte Danmark, blev hjemmet med ét forvandlet til kontor, skole, træningscenter, kulturfacilitet – og frivilligt fængsel. Mange mente, at nu skal hjemmet transformeres til mere hjemmearbejde, og at vi grundlæggende har vendt op og ned på forholdet mellem hjem og arbejdsplads. Nu var fantasien om flere fællesskaber sat effektivt på pause, og mod slutningen af pandemiens første bølge står det klart, at mange mennesker og arbejdspladser muligvis for altid vil være forandret. Et stort flertal ønsker at arbejde markant mere hjemmefra, hvilket kan vise sig at få afgørende betydning for, hvordan vi indretter vores boliger og de krav og forventninger, der knytter sig til boligens grundlæggende funktionalitet. Selvfølgelig er det godt at bo godt, men det viser sig, at svaret på, hvad det vil sige, på ingen måde giver sig selv. Før som nu er spørgsmålet, om der er et bundtræk af eksperimenter og villighed til at udfordre vane-tænkningen og genstille de vanskelige spørgsmål om, hvad der er de drivende kvalitetskrav? Om det bliver attraktivt at bo småt, eller byernes eksplosive udvikling vil aftage til fordel for en mere spredt urbanisering? Bliver der skabt rum til nye

fællesskaber, eller bliver det en parentes i dansk bolighistorie? Vil (gen)brug af nye materialer og teknologier øge muligheden for at skabe alternative boligformer og kvaliteter, eller vil industrialiseringen endnu engang skuffe i form af mere af det samme?

Det er ikke en overdrivelse at sige, at spørgsmålene står i kø, når man taler om danskernes bolig. Nu mangler vi bare, at listen af svar på tidens udfordringer bliver lige så lang.

AKTUELLE TENDENSER OG UDFORDRINGER FOR UDVIKLING AF DANSKE BOLIGER

Claus Bech-Danielsen, Marie Stender og Mette Mechlenborg, maj 2020

I det følgende beskrives en række udfordringer, der kræver særlig opmærksomhed i udviklingen af fremtidens boligbyggeri. De beskrevne udfordringer er udvalgt af forfatterne og kan ikke betragtes som en fyldestgørende udfoldelse af boligbyggeriets fremtidige udfordringer. De er valgt, fordi forfatterne betragter dem som særligt afgørende og fordi de vurderer, at de rummer betydelige potentialer for fremtidige eksperimenter. Udfordringerne er beskrevet i tematiske afsnit, der

på forskellig vis og i varierende omfang relaterer sig til de syv fokuspunkter, der er udpeget til bearbejdning i Realdanias og Statens Kunstfonds Boliglaboratorium. Nedenstående figur giver et bud på, hvordan forfatternes tematiske afsnit kan relateres til de syv fokuspunkter.

LAD OS FÅ MERE UD AF FÆRRE RESSOURCER!

Hvordan kan det byggede drage omsorg for klimaet?

Mere for mindre
Vandet kommer

LAD OS TILBYDE NYE BOFORMER!

Hvordan kan boligen imødekomme vores
ændrede livsmønstre og demografi?

Rightsizing: Demografi og nye hustandstyper
Nye familieformer og hverdagsliv
Foranderlighed

LAD OS BRUGE NATURENS POTENTIALER!

Hvordan kan naturens iboende kvaliteter
udnyttes til gavn for både bolig og klima?

Naturen i byen

"LAD OS REDEFINERE DEN ATTRAKTIVE BOLIG"

Hvad er nutidens svar på en god bolig,
hvor det nøjsomme gøres attraktivt?

Ny luksus: Kvalitet vs. kvantitet
Nye grænsedragninger
Den personliggjorte bolig

LAD OS DELE!

Hvordan kan nye rumlige organiseringer give grobund
for nye fællesskaber, nye ejer- og organisationsformer?

Nye fællesskaber
Deleøkonomi
Billige boliger
Social mangfoldighed

LAD OS STYRKE DEN GODE BYGGESKIK!

Hvordan kan vi bygge med forenklede byggetekniske
løsninger, der bidrager til helheden?

Bæredygtig byggeskik

LAD OS UDNYTTE DE LOKALE POTENTIALER!

Hvordan kan det der bygges afspejle
stedets lokale betingelser?

Hjemsted og lokale kvaliteter

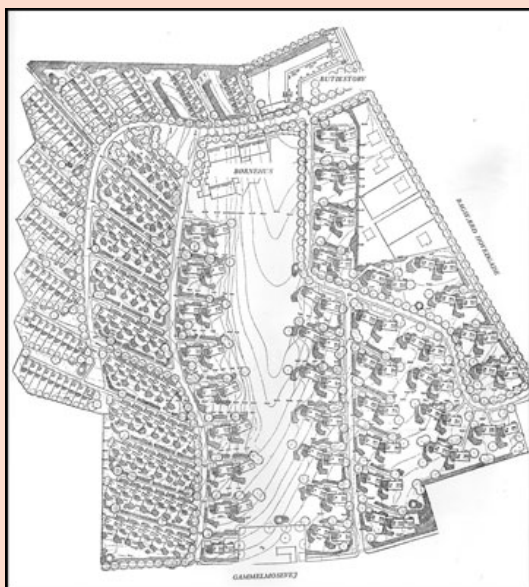
INDLEDNING: REVOLUTION ELLER EVOLUTION

Statens Kunstfond og Realdania inviterer til udvikling af et Boliglaboratorium. Her er det tanken, at opførelse af boligeksperimenter i 1:1 skal danne grundlag for nytænkning af danske boliger. I den sammenhæng er det værd at minde om, at laboratorier og eksperimenter indenfor boligbyggeri er noget ganske andet end det er tilfældet i de naturvidenskabelige fag. I de fag er laboratoriets eksperimenter udviklet som en videnskabelig metode, hvor en forsker laver en opstilling med det formål at afprøve en hypotese. I det perfekte eksperiment har forskeren fuld kontrol over alle eksperimentets variable, så hun med sikkerhed kan fastslå årsagen til den målte effekt. Det er således opdagelse og kortlægning af kausale sammenhænge, der er eksperimentets mål, og det sker bedst i laboratorier, der isolerer eksperimentet fra udefrakommende forstyrrelser. Når de kausale sammenhænge er entydige, kan man tale om evidens.

Boligeksperimenter, der har fokus på boligens placering i et lokalområde eller på boligens betydning for beboernes hverdagsliv, indgår i en kontekst, og der er mennesker involveret i eksperimentet, nemlig beboerne. Det betyder, at boligeksperimentet ikke kan betragtes som et isoleret laboratorieeksperiment, hvor alle variable kan kontrolleres, og antallet af variable er langt større end i det ideelle videnskabelige eksperiment. I

den form for boligeksperimenter er det derfor sjældent muligt at fastslå evidens for en effekt, og eksperimentet må derfor efterfølges af analyser og fortolkninger, der giver bud på eventuelle kausale sammenhænge. Derved mister boligeksperimentet noget af sin status som videnskabelig metode. Til gengæld kan fortolkningerne føre til nye forestillinger og forståelser af boligen, og de kan bryde med de konventionelle og fastlåste forestillinger, der præger store dele af boligbyggeriet. Som eksempel kan boligeksperimenter have skelsættende værdi som inspiration for efterfølgende praksis, og de kan få brugerne til at efterlyse boligtyper, de slet ikke havde drømt om. Et vigtigt mål for boligeksperimenter kan derfor være at skubbe til stivnede boligpræferencer – gerne i en bæredygtig retning.

Der kan også gennemføres byggetekniske forsøg og eksperimenter med nye bygningsmaterialer, konstruktionstyper, byggeprocesser og produktionsformer. Den form for eksperimenter minder mere om laboratoriets eksperimenter, og de kan være helt afgørende som led i bestræbelser på at udvikle boligbyggeriet. Det er imidlertid værd at huske på, at den form for eksperimenter og innovation i byggeriet ofte først viser sine resultater efter mange år. Det gælder ikke mindst, når der er tale om afprøvning af nye materialer og byggeformer. Eventuelle problemer kan vise sig lang



Den funktionelle tradition blev udviklet før Anden Verdenskrig, og førte til nogen af de mest berømmede danske boligområder i 1940'erne og 1950'erne. Her Søndergaard Park i Bagsværd, der både æstetisk og byggeteknisk har holdt over tid. Innovation handler ikke kun om at opfinde noget helt nyt, men kan også handle om at genfortolke og bygge videre på særligt velfungerende egenskaber i det eksisterende (Arkitekter: Hoff og Windinge).

tid efter byggeriets opførelse, og det indebærer en træghed i erfaringsopsamlingen. Måske opnås erfaringen først på et tidspunkt, hvor innovativ udvikling allerede har ført til en ny praksis, der så igen først viser dens duelighed på et senere tidspunkt. Et klassisk eksempel er de byggetekniske fejl, der opstod i halen på det store byggeboom i 1960'erne og 1970'erne. Utæthederne i tagfladerne og revnerne i betonen viste sig i 1980'erne, da byggeboomet var overstået og over 800.000 boliger var opført.

Efterkrigstidens boligbyggeri blev udviklet i to perioder, der afspejler to meget forskellige måder at innovere. I 1940'erne og 1950'erne blev store dele af dansk boligbyggeri opført i lyset af den funktionelle tradition. Den blev udviklet som praksis i mellemkrigstiden, og lanceret som begreb af Kay Fisker i 1950, og den gik i korte træk ud på at genfinde kvaliteterne i traditionelt dansk byggeri. Det traditionelle byggeri var blevet udviklet og forfinet gennem generationer, og datidens arkitekter fandt det betænkeligt at sætte mange års erfaringer og veludviklede løsninger over styr, hvis den primære begrundelse var et ønske om fornyelse. I stedet ville arkitekterne med den funktionelle tradition genfinde kvaliteterne i eksisterende dansk byggeri og give traditionen en moderne fortolkning. De forkastede eksempelvis modernismens ideal om flade tage og facader i hvid beton, og holdt fast i sadeltaget og det smukke murværk, der har vist sig holdbar i det danske klima gennem århundreder.

Anderledes gik det som bekendt for sig i

1960'erne og 1970'erne, hvor byggeriet blev revolutioneret med anvendelse af helt nye byggematerialer, konstruktioner og produktionsformer. Med det såkaldte montagecirkulære udstedt af Boligministeriet i 1960 gik staten forrest og sikrede innovationen: Alment byggeri kunne ikke modtage støtte, hvis traditionelle byggeformer blev bragt i anvendelse. På den måde var udviklingen i tråd med modernismens arkitekturidealer. "Let us shut our eyes to what exists", havde Le Corbusier dikteret allerede i starten af 1920'erne, og i den moderne bevægelse blev ideen om et tabula rasa, hvor tavlen blev visket ren, så man kunne starte på en frisk, en gennemgående tankefigur. Som arkitektonisk udtryk for modernitet skulle der med moderne arkitektur gøres op med overleverede værdier, traditionel levevis og traditionsbundne metoder. For i modernitetens perspektiv er nyt godt, mens gammelt er dårligt. Erfaringerne fra efterkrigstidens byggeri viser imidlertid, at der kan være behov for et mere nuanceret udgangspunkt for arkitekturens udvikling. Der er meget sund fornuft at hente i traditionel byggeskik og masser af inspiration at hente i fortidens boligbyggeri. Det betyder ikke, at vi skal ende op i nostalgisk og tilbageskuende boligbyggeri. Den funktionelle tradition viser os, at nyfortolkninger af traditionen kan danne udgangspunkt for sund udvikling af boligbyggeri. Al innovation behøver ikke at handle om at opfinde helt nyt, men kan også handle om at genfortolke og bygge videre på særligt velfungerende egenskaber i det eksisterende. Innovation handler ikke nødvendigvis om revolution, men kan også ske i form af evolution.

Lad os få mere ud af færre ressourcer!
Hvordan kan det byggede drage omsorg for klimaet?

MERE FOR MINDRE

God arkitektur holder i årevis, dækker dens formål optimalt og rummer æstetiske kvaliteter til glæde for dens brugere. På den måde sikrer arkitektonisk kvalitet i byggeriet, at vi får mest muligt ud af de anvendte ressourcer – og samtidig medfører den typisk, at vi værner om byggeriet gennem århundreder. Der argumenteres derfor ofte for, at arkitektonisk formgivning i sig selv kan betragtes som et arbejde med at gøre byggeriet miljømæssigt bæredygtigt. Vi mener, at det er mere frugtbart at formulere det omvendt; optimal udnyttelse af ressourcerne er essensen i skabelse af god arkitektur.

I det lys er miljøkrisen og dens krav om, at vi skal spare på ressourcerne ikke en arkitektonisk begrænsning, men en arkitektonisk udfordring, der fører arkitekter ind i arbejdet med fagets basale kerne. Krisetider og krav om besparelser har da også tidligere ført til nogle af de fineste perioder i dansk arkitektur. Det var f.eks. tilfældet i tiden omkring Anden Verdenskrig, hvor byggeriet var underlagt materialeknaphed og sparsom økonomi. De almene parkbebyggelser fra 1940'erne og 1950'erne står stadig som vigtige milepæle i dansk arkitektur, hvor arkitekter formåede at skabe store arkitektoniske kvaliteter til trods for datidens sparsomme forhold. Overflødige virkemidler er fjernet med det resultat, at bygningerne fremtræder i klar form. De er opført med brug af

simple konstruktioner og med anvendelse af få og velkendte bygningsmaterialer, og den enkle arkitektur er krydret med stoflige kvaliteter og små detaljer, som f.eks. murede stik over vinduer og døre. De dekorative effekter er opnået gennem omhyggelig udformning af elementer, der har en funktion eller en konstruktiv begrundelse – en omhyggelig arkitektonisk dyrkelse af nødvendigheden. For at spare penge undlod man sorteringen af murstenene på teglværkerne, og mange sten blev derfor leveret med skårede og ujævne overflader. Det er medvirkende til, at vi i dag kan nyde et murværk med masser af spil og variation. Også i den landskabelige bearbejdning af bebyggelsernes uderum kan der aflæses en besked om anvendelse af materialer, og også her opleves det som en kvalitet. Omfanget af arealer, der er befæstet med fliser og andre belægninger, er f.eks. mere begrænset end det typisk ville ske i dag. Resultatet er en stor frodighed i parkbebyggelsernes uderum.

Også 1940'ernes og 1950'ernes enfamiliehuse – statslånshusene – vidner om, at arkitektonisk kvalitet trives godt under knappe kår. For at opnå de fordelagtige statslån måtte husene ikke overstige en vis størrelse (i starten af perioden max 85 m²), og også byggesum og anvendelse af bygningsmaterialer var der begrænsende krav til. Det førte til, at datidens arkitekter udviklede



en evne til at udnytte ressourcerne optimalt, og de gjorde en dyd ud af at forfine boligplanerne, så de forholdsvis små boliger har store rumlige kvaliteter. De enkelte rum er tænkt sammen, så de 'låner' plads af hinanden, og boligernes snit er fornemt gennemtænkt med varierende lofthøjde og forskudte planer.

Vi kan med fordel genopdage og genfortolke de dyder, der tidligere er udviklet under trange kår i dansk boligbyggeri. Det kan være i traditionelt byggeri, der tager højde for det lokale klima, eller som på anden vis er indrettet med tanke for at holde på varmen. Det kan også være i statslånshusenes optimale udnyttelse af plads og ressourcer, og i deres evne til at samtænke resourceoptimering med udvikling af arkitektonisk kvalitet. Endelig kan der hentes inspiration i de



To 'vedligeholdelsesfrie huse' i Nyborg er opført med det formål at undersøge, hvor meget CO₂, der kan spares, hvis et hus ikke skal vedligeholdes de første 50 år af dets levetid. Det ene hus er opført i traditionelle materialer, det andet i nye. Kreditering: Realdania By & Byg.

Fem millioner mursten er der anvendt til opførelsen af Grundtvigs-kirken. Andre steder er det samme antal mursten blevet brugt uden at det har ført megen kvalitet med sig. P.V. Jensen Klints arbejde viser, at god arkitektur skaber merværdi.

forsøg med udvikling af 'grundrum' og dogmearkitektur, der opstod som resultat af Charter 99 i slutningen af 1990'erne. I fremtidens dogmearkitektur skal miljømæssig bæredygtighed veje tungt, og de bæredygtige elementer skal indarbejdes i helhedsorienterede løsninger, der også har øje for sundhed, komfort, smukt dagslys og andre nødvendige boligkvaliteter.



Atelierhusene fra 1943 er præget af datidens knaphed. Boligerne er små og anvendelsen af byggematerialer sparsom. Husenes kvaliteter er skabt med basale arkitektoniske virkemidler og ved udnyttelse af stedets særlige egenskaber (Arkitekt: Viggo Møller-Jensen).

Lad os få mere ud af færre ressourcer!

Hvordan kan det byggede drage omsorg for klimaet?

VANDET KOMMER

Klimaforandringerne sætter sit tydelige aftryk i vores boliger og byggede omgivelser. Det er blevet presserende at bygge på måder, der på den ene side minimerer klimaforandringer, og på den anden side imødegår de klimaforandringer, som uvægerligt er på vej. Øgede nedbørsmængder har allerede sat mange kældre under vand og i byrum og boligområder anlægges mange steder LAR-løsninger, der både skal kunne opsamle regnvand, og samtidig udgøre rekreative uderum for beboere. Men også boligarkitekturen må tage højde for vandstandsstigninger med huse på søjler eller materialer, der tåler oversvømmelse og medvirker til at sikre ikke blot det enkelte byggeri, men også dets nære omgivelser mod vandmasserne.

I havneområder bliver problematikken tydelig: På den ene side har globalisering og deindustriisering tømt mange havne for deres traditionelle funktioner, hvilket får byerne til at åbne sig mod vandet som en ny attraktion. Der etableres boliger med havudsigt og 'fødderne i vandet', side om side med havnebade, kajakklubber, flydende saunaer etc. På den anden side tegner vandet sig også i stigende grad som en trussel, der grundet forestående vandstandsstigninger kan oversvømme og ødelægge de byggede strukturer. Mange steder etableres hård kystsikring, der med mure og forhøjet bolværk er bygget til at modstå flodbølger og vandstandsstigninger. Der er imidlertid

også interessante potentialer i at arbejde med blødere strukturer som vådområder, sivbælter og sandbanker, da netop zonen hvor land møder vand, er kendetegnet ved stor biodiversitet. Et dilemma i kystsikringen er desuden, hvordan man skaber by- og boligområder, der kan håndtere de voldsomme oversvømmelser, som er hundrede- eller tusindårs-hændelser, og som samtidig kan fungere på et hverdagsplan uden at afskære mennesker og andre arter fra den livgivende kontakt med vandet.

Hvor traditionelle boliger og vernakulære bosættelser i kystområder – eksempelvis fiskerhuse – typisk vendte ryggen mod havet, stræbte den modernistiske boligarkitektur efter at opløse grænser og trække naturen helt ind i stuen. En ny og tredje position synes under udvikling, hvor arkitekturen relaterer sig til vandet som på én og samme tid en trussel og en attraktion. Det afspejler, at balancen mellem mennesker og natur er forrykket i den antropocæne epoke, hvor menneskeskabte forandringer af kloden er blevet så omfattende, at mennesket kan betragtes som en geologisk kraft. Boligarkitekturen må tage højde for disse nye forhold, og samtidig stræbe efter, at de store investeringer i klimasikring benyttes kreativt og konstruktivt til samtidig at skabe nye, attraktive og bæredygtige bo- og bymiljøer. Måske skal vi i fremtiden udvikle helt nye måder at bo ved og



Arkitekturen i fritidshusene Sort Sol på Rømø vidner tydeligt om den omskiftelige vandstand: Husene står på tæer, og lader samtidig landskabet forme sig uhindret under og omkring sig (Arkitekter: Arkitema).

med vand? Måske kan fremtidens have være en lille østers-park ved siden af bådpladsen, hvor familiens vigtigste transportmiddel er parkeret? Måske kan vandet anvendes på nye måder som en ressource i hverdagen og byggeriet? Ikke kun det stigende havvand, men også øget nedbør og stigende grundvand gør det presserende at indtænke det våde element mere konsekvent i forhold til, hvor vi bygger boliger, og hvordan vi udformer dem. Vandet fra tagflader kan opsamles og genanvendes frem for at ledes i kloakken. I nogle områder kan det måske være nødvendigt at opføre stueetager i materialer, der kan tåle midlertidige vandstandsstigninger, og store flader med belægning skal undgås, da det vanskeliggør nedsivning af regnvand. Hvis det enkelte bolig-byggeri sikres mod vandstandsstigninger på en

uhensigtsmæssig måde, kan det meget vel skubbe problemet videre til naboejendommen, for vandet kender ikke grænser. Det fordrer nye samarbejder og innovative løsninger på tværs af skel mellem f.eks. kommuner, matrikler og boligforeninger.



Klimatilpasning i Kokkedal beskytter bydelen mod oversvømmelse fra Usserød Å og skaber samtidig attraktive uderum, som binder forskellige boligområder sammen. Projektet er et partnerskab mellem kommune, almene boligselskaber og forsyningen. Kreditering: Ingemann/Degnbol for Realdania. (Arkitekter: Schønherr og BIG).



Vejle er et af Danmarks 10 mest sårbare områder i forhold til oversvømmelser. Værket Flooded Modernity, som er et udsnit af Le Corbusiers Villa Savoye søsat i Vejle Fjord, er lavet af Asmund Havsteen-Mikkelsen i forbindelse med festivalen Floating Art i 2019.

Lad os tilbyde nye boformer!

Hvordan kan boligen imødekomme vores ændrede livsmønstre og demografi?

RIGHTSIZING: DEMOGRAFI OG NYE HUSTANDSTYPER

Udbuddet af ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger på det danske boligmarked har i de seneste tre årtier svaret nogenlunde til danskerne boligvalg. Den demografiske udvikling og nye opfattelser af alder og livssituation kan imidlertid ændre på det.

Tal fra Danmarks Statistik viser, at antallet af børn og unge er dalende; mens en dansk kvinde i 1960 i gennemsnit fødte 2,6 barn, er gennemsnittet i dag 1,7 barn. Det betyder, at mindre end hver femte dansker i dag er under 18 år. Samtidig er der sket en markant stigning i antallet af husstande, der kun består af én person. I 1950 udgjorde de 13 % af alle danske husstande, mens der i dag kun bor én person i omkring 40 % af de danske boliger. Vi har en tendens til at planlægge boliger for familier, men kun 20 % af samtlige danske husstande består i dag af to voksne og egne børn.

Andelen af personer over 65 år er vokset betydeligt i de seneste årtier. Tal fra Ældresagen fortæller, at aldersgruppen siden 2008 er steget med mere end 250.000 personer. Det svarer til en stigning på 31 %, og til sammenligning er den resterende befolkning kun vokset med 1 % i den samme periode. Samtidig stiger levealderen, og seniorerne vil dermed fylde betydeligt på fremtidens boligmarked. De kommer med nye

forestillinger om, hvordan alderdommen skal leves, og der er behov for udvikling af nye boligformer, der svarer til disse forestillinger.

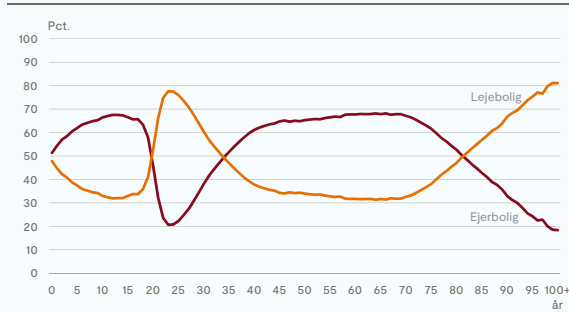
Aktuelt bebos mere end 40 % af alle enfamiliehuse af såkaldte emptynesters: Aldrende babyboomers, der bor i boliger, hvor børnene for længst er fraflyttet. Ofte er der tale om store boliger med have, der kræver pasning og vedligehold, og boligen kan ende med at blive en byrde. Tilknytning til huset er en af forklaringerne på, at mange ældre bliver boende i de store boliger. En anden forklaring kan være, at der mangler gode og ældreegnede alternativer i det samme kvarter. Danske parcelhuskvarterer består typisk af boliger af samme størrelse og type, og mange steder vil det være nødvendigt at flytte langt væk fra lokalområdet, hvis ældre beboere f.eks. ønsker at udskifte parcelhuset med en mindre bolig i ét plan. Der er behov for at tænke livscyklus ind i udviklingen af vores boligkvarterer, så de rummer muligheder for forskellige aldre og livsstile.

Alder er ikke nødvendigvis definerende for vores boligvalg; vores valg af bolig relaterer i stigende grad til livsstile og værdier, der går på tværs af alder. Faktisk peger studier, som bl.a. Richard Floridas velkendte studie af 'den kreative klasse', på, at forskellen mellem by og land har større betydning for folks livsvalg end alder. En ung

kvinde i København kan f.eks. have mere tilfælles med et ældre københavnsk ægtepar end med en jævnaldrende i Fjerritslev. Det betyder, at de personlige begrundelser for boligvalget i lige så høj grad som alder og livssituation, spiller ind, når vi vælger bolig. En afgørende udfordring på boligmarkedet handler derfor om rightsizing: At omstille boligmarkedet til nye livsstile og demografiske målgrupper, som er mangfoldige i selvforståelse og boligønsker, og som ikke kan skæres over én kam. Det betyder, at vi skal tænke langt mere varieret, når vi tænker livsstilsboliger. Det betyder også, at udvikling af seniorboliger ikke kun skal handle om at lave niveaufri adgang og at tilpasse boligen til kroppens aldring. Der skal være øje for, at der findes forskellige drømme og holdninger til, hvad det vil sige at være gammel. Vi skal også

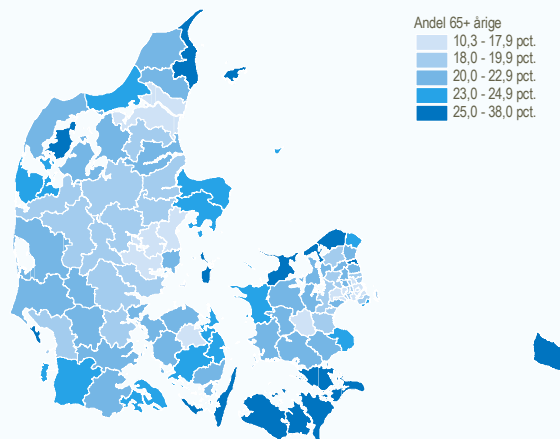
tænke livsboligcyklus ind i vores boligkvarterer, så der er mulighed for at blive i lokalområdet, når boligbehovet ændrer sig, så man ikke er tvunget til at blive i det store hus, når man bliver skilt eller børnene flytter ud. Endelig skal der tænkes i fleksible boliger, som kan ændre form og funktion og som kan følge med vores skiftende boligbehov og –drømme gennem livsfaserne.

Andel, der bor i ejer- og lejebolig efter alder. 2018



Størstedelen af danske unge bor i lejeboliger, der er lette at komme til og komme af med, mens ejerboligen – primært parcelhuset – af mange betragtes mere permanent. Den aktuelle demografiske udvikling kan ændre boligmarkedet radikalt. (Børn og deres familier 2018).

Andel 65+ årige i landets kommuner 1. januar 2018



Antallet af 65+ årige er fra 2008-2018 steget 31 %.. Seniorerne bor ofte i enfamilieshuse, som er store og vedligeholdelseskrævende og som ligger i stor afstand fra de velfærdsinstitutioner, man får brug for som ældre. (Ældre i tal, 2018).



Seniorbofællesskaber er et eksempel på, at den demografiske udvikling fører til nye bokoncepter. Her en visualisering af et seniorbofællesskab til Naturbydelen Ringkøbing K (Arkitekter: aart architect for Realdania og Realdania By & Byg).

Plejehjem gentænkes, så de ligner hjem mere end institutioner. Her er et eksempel på demensboliger i Randers Kommune. 'Genkendelighed' har været et princip for de 39 boligenheder. (Arkitekter: Friis & Moltke Architects).



Lad os tilbyde nye boformer!

Hvordan kan boligen imødekomme vores ændrede livsmønstre og demografi?

NYE FAMILIEFORMER OG HVERDAGSLIV

I 2016 introducerede Danmarks Statistik 37 forskellige familieformer. Der er tale om statistiske kategorier, men alligevel understreger det, at danskernes familieliv er i udvikling, og at den klassiske familiebolig ikke længere dækker alle familiers behov.

Modernitetsteorier har i årevis talt om familiens opløsning. Teorierne har bl.a. været ansporet af et stigende skilsmisseantal, som indebærer, at 40 % af alle danske ægteskaber opløses, mens hvert femte barn er delebarn, og hvert fjerde barn har halv- eller papsøskende. Men dét, der for alvor er i forandring, er vores opfattelse af familien – og dermed også vores krav til familieboligen. Kernefamilien har, som den engelske byhistoriker Robert Fishman skrev i 1986, været under udvikling i flere århundreder, og den kulminerede som social konstruktion i England i slutningen af 1800-tallet med opkomsten af den moderne forstad, hvor arbejds- og familielivet blev adskilt. I Danmark fik den en særlig betydning i 1960'erne, hvor 60 % af alle boliger var beboet af kernefamilier, og hvor den moderne forstad med enfamiliehuset blev cementeret som den mest dominerende boligform.

Når Danmarks Statistik præsenterer 37 familieformer, er det en officiel anerkendelse af, at kernefamilien ikke længere er den eneste 'rigtige'

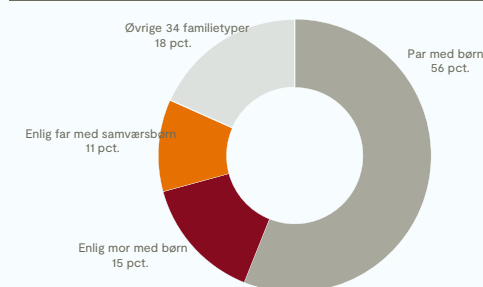
familieform. Kernefamilien er ganske vist stadig den mest dominerende, men andre familieformer fylder mere og mere. Det gælder f.eks. familier med kun én voksen, der op til 1991 blev kategoriseret som enlig i stedet for som familie. Det samme gælder for ugifte par med børn og forældre af samme køn.

Vores nye familieforståelse betyder, at enfamiliehuset ikke længere ses som den eneste rigtig boligform for familien, og det stiller nye krav til boligens udvikling: Set over årtier lever mange voksne i en traditionel kernefamilie i én periode, for senere at være enlig forælder i nogle år, for senere igen at indgå i et nyt parforhold måske med nye børn og delebørn. Hver familiekonstellation i livet forekommer stabil og meningsfuld for dens medlemmer, og rækker i mange tilfælde langt ud over de fysiske begrænsninger, som det konventionelle enfamiliehus sætter: Den ene uge praktiserer de voksne måske et helt almindeligt familieliv med børn, madpakker og godnathistorier, mens de den næste uge lever som par eller singler, fordi børnene er hos den anden forælder. Børnene skifter bolig ugentligt, fordi det ikke længere automatisk er moderen, der får forældreretten. Samtidig oplever mange enlige forældre at bo i boliger, der kun i begrænset omfang giver adgang til hverdagsfællesskaber og til socialt samvær med andre mennesker. Det har ført til en stigende

interesse for at bo sammen i udvidede familier – eksempelvis ved at samle familiens generationer under samme tag, eller ved at bo sammen med andre enlige forældre. Andre familier, hvor der er flere forældre end to, kan også kalde på nye boligbehov. De udvidede familier kan have svært ved at finde en passende bolig, da de fleste familieboliger er programmeret til den klassiske kernefamilie.

Langt de fleste familier – uanset form – foretrækker dog stadig et klassisk enfamiliehus. Måske fordi det er lettere at realisere drømmen om familien gennem boligvalget end i hverdagslivet? Her spiller boligpolitik, lånepolitik og massekulturens favorisering af hus med have naturligvis også ind.

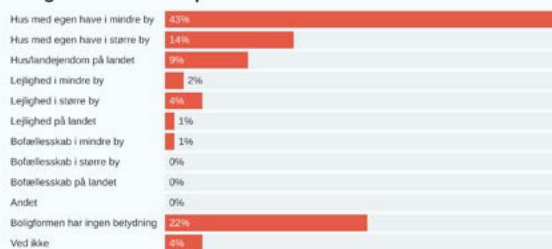
Børnefamilier efter børnefamilietype. 2018



Diagrammet viser fordelingen af 37 forskellige familieformer i Danmarks Statistik. Kernefamilien, dvs. to forældre med egne biologiske børn, udgør 56 % af de danske familier. Den næst hyppigste familieform (26 %) er enlige mødre og fædre med børn. De sidste 18 %, består af de 34 andre familieformer, dvs. familier med forskellige former for delebørn, og udvidede familier under samme tag. (Kilde: Børn og deres familier 2018).

Eller måske mangler der bare gode og tidsvarende alternativer på boligmarkedet, som viser nye muligheder og samtidig fastholder nogle af de kvaliteter, der knytter sig til hus med have?

Hvad mener du helt generelt er den mest børnevenlig boligform at vokse op i?



Undersøgelsen er gennemført i perioden 6. - 9. december 2019 via internet med udgangspunkt i YouGov Panelet blandt danskere i alderen 25+ år, der har hjemmeboende børn (0-17 år).

Kilde: Videncentret Bolius

Videncentret
Bolius

Danske børnefamilier er enige om, hvilken boligform der er mest børnevenlig: Hus med egen have. Svarene afspejler dog i høj grad familiernes egen boligsituation. 22 % finder boligformen underordnet for børns trivsel. (Kilde: Videncentret Bolius).



I Australien er de såkaldte 'granny flats' et velkendt begreb: Der etableres et anneks, som husets gamle ejer flytter ind i, mens den unge generation med børn flytter ind og skaber nyt liv i huset. Det skaber samvær i familien – og fortætning af kvarteret.



Mange skilsmissebørn skifter boligsituation hver uge. Det er her forsøgt løst med et boligkoncept bestående af fleksible moduler, som kan omdannes til to separate boliger. Så kan forældrene bo sammen – hver for sig (Arkitekter: Studio OBA, Holland).

Lad os tilbyde nye boformer!

Hvordan kan boligen imødekomme vores ændrede livsmønstre og demografi?

FORANDERLIGHED

Vores krav til en bolig og vores forestillinger om den gode bolig forandrer sig hele tiden. Det kan ses på de eksisterende boliger, der i mange tilfælde har undergået drastiske forandringer over tid. Det gælder både byernes etageboliger, der i stort tal er blevet ombygget og sammenlagt, og det gælder forstædernes enfamiliehuse, der i mange tilfælde er blevet forandret og har fået så mange tilbygninger, at deres oprindelige udseende kan være svære at få øje på. Det viser, at også nutidens boligbyggeri på sigt skal dække behov, som vi endnu ikke kender. Det kan derfor være en fordel at udvikle fleksible boliger, der kan følge med tiden og imødekomme nye livsmønstre, demografiske forandringer og fremtidige boligdrømme.

Fleksibilitet kan etableres på forskellige måder. Den mest italesatte opnås ved at gøre det nemt og hurtigt at ændre boligens indretning og skabe rammer for nye aktiviteter. Vægge og andre rumdelere kan f.eks. være mobile, så det er muligt at flytte rundt på dem, og møbler kan udvikles, så de nemt og hurtigt kan fjernes eller omdannes til nye funktioner. Den form for fleksibilitet fortæller om en dynamiske livsstil, og løsningerne kan være sjove og meget synlige signaler om, at beboerne er aktive og hurtige til at omstille boligen – og sig selv.

Andre steder er der skabt fleksibilitet i boliger ved

at dimensionere de enkelte rum, så de kan danne ramme om flere forskellige funktioner. Boligens rumlige organisering er statisk, og de løbende forandringer er gjort mulige ved at sikre en generel anvendelighed af de enkelte rum. Forandringen opstår ved en simpel – og billig – ommøblering af rummene.

En tredje form for fleksibilitet kan etableres ved at gøre det muligt at ændre boligens størrelse efter behov. Det kan ske ved, at boligernes areal kan udvides eller reduceres afhængigt af modsvarende ændringer i de tilgrænsende boliger. Det kan også ske ved at en boligbebyggelse rummer gæsteværelser, arbejdsrum eller teenagerum, som beboerne kan leje efter behov.

Formålet med de fleksible løsninger er, at boligen kan tilpasses beboernes behov, så det ikke skal forholde sig omvendt. Paradoksalt nok bygger ideen om de fleksible boliger dermed på forestillingen om en permanent bolig, for de fleksible løsninger skal sikre, at beboerne kan blive boende i deres bolig, når deres behov ændrer sig. En helt anderledes form for fleksibilitet kan etableres ved at skabe større mobilitet på boligmarkedet. Fleksibiliteten kan så opnås ved at skabe et udbud af forskellige boligtyper – og gøre det nemt for brugerne at flytte rundt mellem dem. Det kan give plads til et tiltrængt opgør med den



Bofællesskabet BO-90 opført i København i 1993. Fleksible løsninger gør det muligt for beboerne at blive boende gennem hele livet; de kan flytte rundt mellem forskellige lejlighedstyper, og boligernes størrelse kan ændres ved ændring af lejlighedsskel.

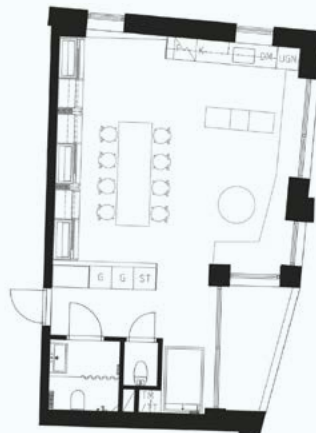
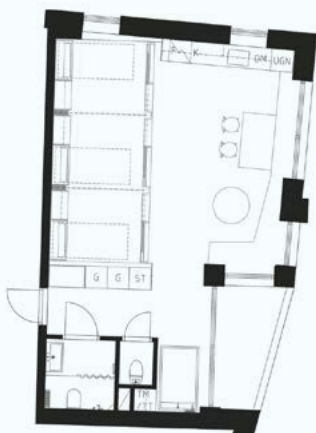
universalistiske tankegang, der har præget boligbyggeriet siden efterkrigstiden; i stedet for at sigte mod udvikling af én gennemsnitlig bolig som et bud på fremtidens bolig, kan vi udvikle en palet af vidt forskellige muligheder. Den enkelte bolig kan have en helt unik profil og rumme helt særlige kvaliteter, der dækker behovet hos et bestemt segment af beboere – i særlige faser af deres liv. Det giver plads til eksperimenter med helt nye boligtyper – præcis som det er intentionen i det aktuelle boliglaboratorium.

I arbejdet med fleksible boliger er det afgørende, at de fleksible løsninger ikke optræder som fordyrende gimmick. Fleksibiliteten skal give reelle bud på, hvordan boligen kan forandre sig i takt med

de ændrede behov, som mange husstand oplever gennem årene, og som stadig flere husstande oplever fra den ene uge til den anden. Fleksible løsninger kan også være en oplagt mulighed i eksperimenter med at udvikle kompakte – og bæredygtige – boliger.



Det Foranderlige Hus i Nyborg viser, at der kan spares både økonomisk og miljømæssigt ved at bygningskomponenter genbruges i nye sammenhænge. Første salens skillevægge består af skabe, som kan flyttes. Kreditering: Realdania By & Byg / Helene Høyer Mikkelsen. (Arkitekter: Henning Larsen, GXN).



I Drömlägenheten i Linköping opnås stor fleksibilitet ved at flytte, åbne, lukke og hæve eller sænke elementer i lejligheden. Dermed kan boligen ændres fra at have nul soveværelser til at have fire. Lejligheden er udviklet til familier med delebørn (Arkitekter: White Arkitekter).

Lad os bruge naturens potentialer!

Hvordan kan naturens iboende kvaliteter udnyttes til gavn for både bolig og klima?

NATUREN I BYEN

Der var engang, hvor naturen blev betragtet som noget, der begyndte på den anden side af byporten. I dag giver det ikke mening at trække en grænse mellem den menneskeskabte stenbro på den ene side, og de grønne, vilde og naturlige omgivelser på den anden side. For det første har den aktuelle klimakrise tydeliggjort, at vi aldrig står uden for naturen. Vores handlinger og levevis påvirker klodens vind, vejr, dyre- og planteliv. For det andet har byerne og vores holdninger til dem ændret sig: Industrien flytter ud, og i de huller, som efterlades i byvævet, flytter beboere og arbejdspladser ind med forventninger om en by, der er sund, grøn og rekreativ. I nye byområder langs havnen er vandet nu rent nok til, at byboerne kan bade, sejle og fiske, og i brokvarterne har mange karreer fået grønne gårdrum og taghaver, hvor beboerne kan få afløb for deres grønne fingre. Kruspersille og tomater spirer frem både i fælles byhaver, på altaner og i fortovshaver, bybier summer i parker og baggårde, og folk praktiserer guerrilla-gardening og dyrker rabarber og morgenfruer i rabatten eller omkring vejtræerne.

Samtidig ses en længsel efter at få naturen tæt på, ikke blot i form af velfriserede parker, haver og vejtræer, men også med vild natur lige uden for vinduet. I boligbyggeriet 8-tallet har udsigten til Amager Fælled således været et afgørende formgivningsparameter, og boligerne blev solgt under

mottoet "Til jer der vil bo i byen og i naturen". Beboerne fouragerer og beundrer dyrelivet på Fælleden, som de kalder 'savannen'.

Beboere i resten af byen, som sjældent sætter deres ben på Fælleden, har været i aktion for at bevare andre dele af fælleden mod nye boligbyggerier, som kan true frøer. Det vidner om, at byens beboere i høj grad er bekymrede for, at byvæksten er ved at kvæle de sidste grønne åndehuller. Og om et generelt øget fokus på natur og biodiversitet, som noget der ikke kun er til pynt eller for menneskers skyld, men som noget, der har værdi i sig selv. På aktuelle renderinger spejles denne længsel i utopiske scenarier af vilde og våde biotoper, hvor høje siv og myldrende dyreliv nærmest ser ud til at have overtaget de nybyggede boligområder. Det giver en overhængende fare for green washing, da de foreslåede projekter sjældent indeholder konkrete tiltag til at fremme sådanne omgivelser.

Der er reelt behov for at indtænke bynatur, der bidrager til boligkvalitet, men også hjælper til nedsivning af regnvand og understøttelse af biodiversitet. Det kan eksempelvis være med grønne korridorer gennem byen og med beplantning af byens tage og lodrette flader. Naturens kredsløb kan sættes meget mere i arbejde i den tætte by end hvad tilfældet er i dag, og særligt i kant- og

overgangszoner må det overvejes, hvordan natur og by kan forholde sig til hinanden. I en tid hvor byerne vokser, og i et lille land som Danmark, der har en høj arealudnyttelse, må byernes og

boligområdernes landskaber bruges til at binde naturområder sammen og give et positivt bidrag til biodiversiteten.



8-tallets boliger i Ørestad Syd blev solgt under mottoet "Til jer der vil bo i byen og i naturen". Beboerne fouragerer og beundrer dyrelivet på Fælleden, som de omtaler som 'savannen' (Arkitekter: BIG).



Bybi har millioner af honningbier på byens tage, og det er blomsterne i byens haver, parker og altankasser, som giver bierne nektar. Langtidsledige, tidligere hjemløse og asylansøgere involveres i biavl og honningproduktionen. Foto: Bybi



Der er masser af potentialer for oprettelse af små grønne oaser i vores byer. Her er etableret en have til en restaurant på Griffenfeldsgade i København ved at nedlægge en enkelt parkeringsplads. Foto: TagTomat / Kristine Kiilerich



Kunstneren Marie Markman har plantet dild, koriander og jordbær mm. på et 101 m² stort areal i midterhellen på Nørreport, et af de mest trafikerede vejarealer i Aarhus. Værket rejser spørgsmål om, hvilken rolle landskab skal spille i fremtidens byplanlægning.
Foto: Marie Markman

”Lad os redefinere den attraktive bolig”

Hvad er nutidens svar på en god bolig, hvor det nøjsomme gøres attraktivt?

NY LUKSUS: KVALITET VS. KVANTITET

Siden de to energikriser i 1973 og 1979 er bygningsreglementets krav til bygningsisolering og energiforbrug blevet strammet adskillige gange. Alligevel er det samlede energiforbrug til opvarmning af danske boliger ikke faldet. En stor del af forklaringen er, at vi i den samme periode har fået et større areal at opvarme. Vi har altså sat den øgede effektivitet målt på energiforbrug per kvadratmeter over styr på et voksende boligareal.

Danskernes voksende boligforbrug er derfor et miljømæssigt problem. Det gennemsnitlige boligforbrug i Danmark er blevet fordoblet to gange i løbet af de sidste 100 år, dels fordi boligerne vokser, dels fordi husstandene bliver mindre. Af undersøgelser gennemført i forbindelse med udarbejdelsen af bogen Velkommen hjem fremgår det, at hver dansker i 1910 i gennemsnit havde 12 m² bolig til rådighed, og at de danske husstande dengang bestod i gennemsnit af 4,5 person. I dag har hver dansker i gennemsnit 59 m² bolig til rådighed, og husstandene består i gennemsnit af 2,1 person. Helt konkret giver det sig f.eks. udtryk i, at et dansk enfamiliehus opført i 2019 ifølge Danmarks Statistik i gennemsnit er over 200 m² stort, paradoksalt i lyset af, at det i størstedelen af dets levetid vil blive beboet af to eller kun en enkelt beboer.

Vi skal have gjort op med opfattelsen af, at økonomisk status nødvendigvis skal afspejles i en stor bolig, og faktisk kan der i disse år ses en spirende tendens til, at ressourcestærke befolkningsgrupper eftersøger minimalistiske livsformer og downsizer deres bolig. Micro living, compact living, tiny houses og minimal house er blot nogle af de internationale betegnelser, der handler om at bo enkelt og småt. Også i Danmark ser vi tendensen. Her skyldes det primært, at byerne i stigende grad betragtes som et attraktivt bosted: I takt med at flere ønsker at bosætte sig i byerne, stiger boligpriserne, og stadig flere familier vælger at klemme sig sammen på mindre plads, for at få råd til at bo i byen.

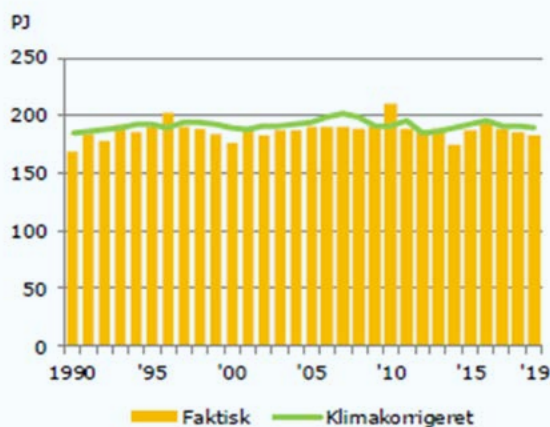
Det betyder ikke, at boligen mister værdi som statussymbol, blot er det en anden form for status, de små boliger giver udtryk for. De fortæller om en familie, der netop ikke går op i økonomisk status og som lever tæt sammen som familie; at man er rummelig som person, og derfor ikke har behov for en rummelig bolig. Samtidig er det værd at bemærke, at det er bylivet og de bymæssige kvaliteter, der er drivkraften bag de fleste danske forsøg med at bo småt. Hvis små boliger indtænkes rigtigt i byernes planlægning, kan de i sig selv være med til at øge bylivet, for en kompakt by gør det nemmere at skabe et rigt kultur- og forretningsliv, og kompakte boliger kan i sig selv

være medvirkende til, at beboerne søger mere ud i byens rum.

I København Kommune har en ny kommunalplan skabt bedre mulighed for at opføre små boliger. Retningslinjerne for nybyggeri er ændret, så 50 % af boligerne nu er fri for krav om minimumsstørrelser. Det giver mulighed for at eksperimentere

med helt nye boligtyper, hvor basale arkitektoniske kvaliteter sættes i stedet for plads som en afgørende kvalitet. Helt afgørende er det, at udviklingen af små boliger ikke sker på bekostning af boligkvalitet – opprioriteringen af bymæssige kvaliteter må ikke føre til en spekulativ glemsel af boligkvalitet.

Energiforbrug i husholdninger



I 1987 slog Brundtlandrapporten fast, at vi skulle halvere vores energiforbrug i løbet af 50 år. Nu er der gået 33 år, og vi bruger stadig ligeså meget energi til opvarmning af danske boliger som dengang. Et voksende arealforbrug er en del af forklaringen. (Energistyrelsen og Drivkraft Danmark).



Mange arkitekter har leget med ideen om at udvikle helt små boliger. Her er det Renzo Pianos Vitras Diogene på kun 7,5 m². Boligen fra 2013 har navn efter den græske filosof Diogenes, der efter sigende boede i en tønde.



Copenhagen Village er opført af skibscontainere på Refshaleøen i København. Boligernes areal er 20 m², og de markedsføres som identitetsgivende boliger for studerende (Arkitekter: Arcgency).

Små og billige boliger kan udvikles med forskellige målgrupper for øje. I 'Change' i Amsterdam er det nyuddannede, der ikke længere kan bo på kollegie, der er bygget for. Boligerne er små, mens fællesarealerne er højt prioriteret.



NYE GRÆNSEDRAGNINGER

Der er historisk sket store forandringer i vores fysiske og sociale grænsedragninger – mellem ude og inde, mellem offentligt og privat, og mellem hjem og arbejde. Selvom corona-tidens tvungne hjemmearbejde kan forekomme som en helt ny situation, er adskillelsen mellem hjem og arbejdsplads faktisk et moderne fænomen. Frem til industrialiseringen var det almindeligt at bo og arbejde under samme tag, men med den nye sociale arbejdsdeling søgte folk i stigende grad fra landet til byerne for at sælge deres arbejdskraft på fabrikkerne. Adskillelsen mellem bolig og arbejdsplads hænger dermed også sammen med skellet mellem offentligt og privat rum.

I middelalderen foregik livet inde i huset i fuld offentlighed, gaden fortsatte ind i stuen, og hverken boligen eller psyken var kendetegnet af et skarpt skel mellem indre og ydre. Men samtidig med, at familieboligen med industrialiseringen lukkede sig om sig selv, trådte husets grænser – der, hvor boligen bliver til by – i karakter som social repræsentationssfære: De borgerlige stuer vendtes ud mod gaden, og vinduer og facader fik stigende betydning som kontaktflader mellem den offentlige og private sfære. Hjemmet fik en dobbeltfunktion som på én og samme tid "shelter and stage": På den ene side en tryk modpol til den anonymitet, rationalitet og effektivitet, der i stigende grad prægede verden udenfor; på den

anden side det sted, hvor familiens rigdom og sociale status kunne vises frem for selv samme omverden.

Den dobbelthed kan stadig spores i vores grænsedragninger, når store glaspartier på den ene side gør boligens interiør synligt for forbipasserende, mens overvågningskameraer og dørtelefoner på den anden side øger kontrollen med, hvem der passerer hjemmets grænser. Moderne arkitektur har sammen med teknologisk udvikling og nye normer opblødt grænserne mellem det offentlige og det private rum: Store vinduespartier direkte til soveværelset er blevet fulgt op med nye altaner, der knopskyder overalt på byernes facader, som udposninger af privat rum ud i det offentlige rum. Vi fører private samtaler på mobilen i metroens myldretid, eller iscenesætter vores privatliv på sociale medier. Men samtidig trækkes også nye grænser: I USA, Brasilien og Kina er indhegnede boligområder med private vagter blevet en populær boligform, og selvom vi endnu ikke i Danmark har mure og vagtværn omkring boligområderne, ses også her tendenser til enklaveprægede boligbebyggelser, der lukker sig om sig selv.

Selvom danske arkitekter og planlæggere typisk foretrækker flydende og permeable grænser frem for høje hække og hegn, kan visse fysiske grænsedragninger dog også være befordrende



Med de mange nye altaner, der er skudt frem på byernes facader de senere år, forlænges beboernes privatsfære ud i det offentlige rum. Samtidig kommer naboer tættere på hinanden og skal måske finde nye måde at trække grænser.

for sameksistens og socialisering: Lukkede gårdrum og facader kan gøre det lettere at tolerere et mangfoldigt byliv end åbne gårdrum, og selvom ligusterhækken ofte bruges som billede på småborgerlig selvtilstrækkelighed og ekskluderende grænsedragning, er det netop ofte over hækken at naboer mødes. Spørgsmålet er, hvordan boligens grænsedragninger udvikles i den fortættede by? Skal vi i lyset af corona og evt. fremtidige pandemier indarbejde afstand og tydeligere grænser i byrum og boligområder, eller kan vi forestille os helt nye måder at rykke sammen hver for sig? Det er afgørende at vi i udviklingen af fremtidens boliger overvejer, hvordan vi drager

grænser mellem os, så de fordrer sameksistens. Ikke mindst hvis vi fremover skal bo mere kompakt i små boliger og fortættede byer – og hvis vi af hensyn til bæredygtighed og fællesskab skal blive bedre til at dele rum og funktioner.



Både arkitektur og teknologi er med til at skubbe grænserne mellem offentligt og privat rum. I A-huset STAY Copenhagen har badeværelserne glasvæg, så man kan tage bad med udsigt til himlen – og naboerne (Arkitekter: Holgaard Arkitekter).



Mange steder i verden ligger fattige boligområder side om side med gatede communities, der er indhegnede og har privat vagtværn. Tendensen er mindre udbredt i Danmark, selvom vi også her i stigende grad bor nær ligesindede, og i boligbebyggelser, som lukker sig om sig selv. Fotoet viser en favela, som ligger tæt op ad mere velstående boligkvarterer i Brasilien.

Lad os redefinere den attraktive bolig

Hvad er nutidens svar på en god bolig, hvor det nøjsomme gøres attraktivt?

DEN PERSONLIGGJORTE BOLIG

Rundt omkring i Danmark skyder nye boligblokke op med det udtalte formål at være noget særligt og at skille sig ud fra mængden. Det lyder umiddelbart smukt, men når det er målet for stort set alle de enkelte bebyggelser i et nyt byområde, kan det spænde ben for ønsket om at etablere et bymæssigt hierarki og en sammenhængende by. Medvirkende til udvikling af usammenhængende kvarterer er aktuelle bestræbelser på at skabe arkitektonisk mangfoldighed. Det sker som led i et opgør med efterkrigstidens boligidealer, der så de ensartede boligområder som et positivt udtryk for et samfund baseret på lighed. I dag befinder vi os i en individualiseret tid, og mange finder det ensartede kedeligt. Kritikken lyder, at der i højere grad skal være plads til, at den enkelte beboer kan identificere sig med sin bolig som noget særligt.

Det har gjort mangfoldighed og diversitet til vigtige buzzwords i nutidens byudvikling. Det er imidlertid vigtigt, at kravet om mangfoldighed i arkitekturen ikke alene fører til varierende facadeudtryk og anvendelse af forskellige bygningsmaterialer. Det er nok så vigtigt at øge mangfoldigheden på andre arkitektoniske parametre, f.eks. ved at blande forskellige funktioner og ved at etablere en variation af boligstørrelse, boligtyper og ejerformer. Det kan være med til at sikre, at den arkitektoniske variation resulterer i socialt blandede kvarterer, og at den arkitektoniske

mangfoldighed ikke fremstår som overfladisk staffage.

En anden måde at etablere variation i et boligområde er at lade beboerne selv komme til udtryk. Mange danskere har et stort behov for at give deres bolig og boligområde et personligt præg, og det kan udnyttes aktivt i bestræbelsen på at øge variationen i boligområder. Det kan ske ved at lade beboerne komme til udtryk og præge udvalgte steder i kvarteret, f.eks. i forhaven, langs kantzoner og på altaner. Også boligens interiør har mange danskere et stort behov for at præge. Ifølge en undersøgelse lavet af køkkenproducenten, Nobia, der blandt andet står bag HTH og Invita, skiftede danskerne gennemsnitligt køkken ud hver sjette år før finanskrisen. Det giver sig selv, at de mange køkkenudskiftninger ikke gennemføres, fordi køkkenerne er nedslidte. Det handler om såkaldte livsstilsrenoveringer, hvor beboerne ændrer boligen, så den afspejler deres smag. Livsstilsboligen er forbundet med et betydeligt ressourceforbrug, men den er tydeligvis svar på et behov: I livsstilsboligen iscenesætter beboerne sig selv, og gennem arkitektur og design afspejler de, hvem de er. Boligen kommer til at fungere som et spejl, hvor beboerne får øje på sig selv, lige meget hvorhen i boligen de ser. Dermed bliver de ét med deres bolig, og den forvandler sig til et hjem.

Inden for fremstilling af andre produkter har industrien fundet måder at give mulighed for personlig prægning, f.eks. når tøj kan produceres individuelt ud fra en række givne muligheder. Kan vi i boligbyggeriet blive bedre til at udvikle denne form

for mass customization på intelligente måder, der ikke går ud over det arkitektoniske resultat, og kan der også i etagebyggeri skabes bedre mulighed for at skabe pejlemærker for personlig identifikation?



Bakkehusene består af ensartede stænger af rækkehuse. Beboerne giver imidlertid forhaverne en personlig prægning, og dermed opstår en fin variation i kvarteret (Arkitekter: Ivar Bentsen og Thorkild Henningsen).



I Park Hill i Sheffield kan der hentes inspiration til måder at lade beboere komme til udtryk i et stort boligbyggeri. I små karnapper ved indgangsdørene udstiller beboerne genstande, der giver naboerne et indtryk af, hvem de er (Arkitekter: Studio Egret West).



Pærehaven i Køge blev opført som resultat af konkurrencen om Bedre Billigere Boliger. Billiggørelsen opstod blandt andet ved at lade beboerne selv stå for færdiggørelsen af deres bolig. Det førte til stor variation i boligernes indretning (Arkitekter: Juul | Frost Arkitekter).

Lad os dele!

Hvordan kan nye rumlige organiseringer give grobund for nye fællesskaber, nye ejer- og organisationsformer?

NYE FÆLLESSKABER

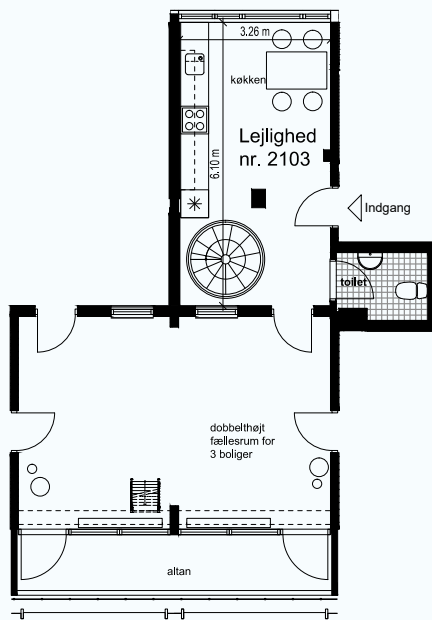
Danmark er internationalt kendt som kollektivernes hjemland. Da de første kollektiver og bofællesskaber voksede frem i 1970'erne var det under paroler som 'Alle børn skal have 100 forældre'. Drømmen var at gøre op med kernefamilien og eksperimentere med alternative sociale organisationsformer, fri sex og fællesøkonomi. Arkitektonisk er der masser af inspiration at hente i de første generationer af bofællesskaber som f.eks. Jystrup Savværk.

Aktuelt ses en genopblomstring i interessen for at bo sammen, men de mange nye bofællesskaber, der skyder op i disse år, adskiller sig fra 1970'ernes kollektiver: Fokus er populært sagt ændret fra bollerum til økoboller. Hver husstand har typisk sin egen bolig med køkken, bad og vaskemaskine, og man kan tage maden fra fælleshuset med hjem som take away. Ofte er bofællesskabet i dag også snarere en måde for beboerne at lette livet i familien, end det er et opgør med den. Det handler i vid udstrækning om at høste de praktiske fordele, der kan få en travl hverdag med karriere og børn til at gå op: Man behøver ikke at købe ind og lave mad hver dag, naboen kan hjælpe med at hente børn, og de voksne kan deles både om græsslåmaskine og praktiske opgaver, ligesom de kan mødes til fodbold eller yoga, når børnene er lagt i seng. Samtidig er bofællesskaber et oplagt svar på det forhold, at stadigt færre danskere lever som kernefamilier. Mange bor alene, andre

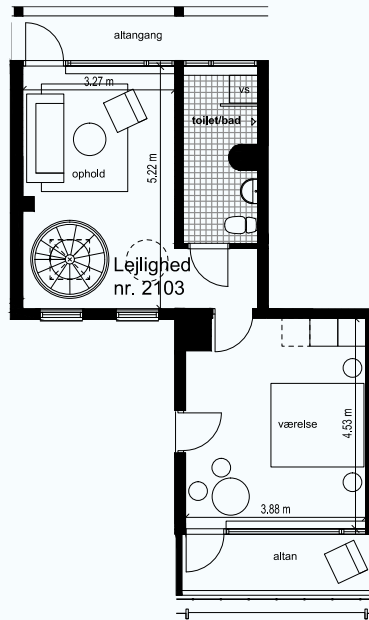
er deltidsforældre med børn hver anden uge, mens andre igen bor som seniorer i eget hjem. Her kan bofællesskaber sikre daglig social kontakt og fællesskab i en tid, hvor ensomhed ellers breder sig som en folkesygdom. Også blandt folk der ikke bor i bofællesskab, ses voksende interesse for fællesspisning, madklubber og andre fælles aktiviteter.

Den stigende interesse for fællesskab nær boligen kan ses som et opgør med årtiers individualisme og udtrykker en længsel efter at indgå i forpligtende lokale, sociale relationer. Samtidig vidner de nye bofællesskabers udformning om, at beboerne sætter pris på at have en privatsfære; rundt om fælleshuset findes i dag typisk private boenheder, som de enkelte husstande selv er herre over. For mange beboere er det vigtigt, at der kan trækkes tydelige grænser mellem dit og mit.

Mange af de nye bofællesskaber, som skyder op i disse år, er motiveret af ønsket om at fremme en mere bæredygtig levevis. Ved at dele rum og faciliteter, kan beboerne sikre en mere effektiv udnyttelse af ressourcerne, ligesom de kan inspirere hinanden til en miljøvenlig hverdagspraksis. I nogle bofællesskaber er bæredygtige byggematerialer, selvforsynende økolandbrug, husdyrhold, permakultur og rensning af spildevand i rodzoneanlæg centrale omdrejningspunkter. I andre er



10. sal Lyngbyvej



11. sal

SIGNATURER



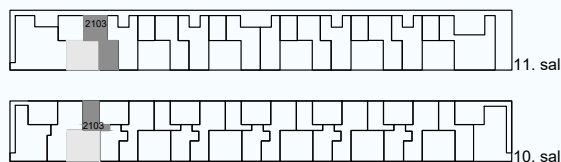
Alle mål er vejledende

Kollektivhuset Hans Knudsens Plads
Boliger på toppen
10. og 11. sal

Lejlighed nr. 2103

Bruttoareal: 100,7 m²

Oversigtsplan, 10. og 11. sal, Kollektivhuset



- Toilet
- Håndvask
- Komfur og emhætte
- Fast skab
- Skab med eltavle og vvs
- Køkkenvask
- Køleskab
- Mulighed for skab
- Mulighed for vaskesøjle

I en etageejendom i København tilbyder Boligkontoret Danmark bofællesskaber til små grupper af husstande. De private boliger har direkte adgang til fællesrummet, og beboerne bestemmer kollektivt, hvad fællesrummet skal bruges til (Arkitekter: DOMUS).

ambitionsniveauet blot at sikre, at en vis procent af maden i fælleshuset er økologisk.

Ofte er visionen at skabe socialt mangfoldige og inkluderende bofællesskaber, og ikke sjældent ses det, at nye bofællesskaber udfærdiger manifestationer, som slår fast, at det er fællesskabets mål at etablere en mangfoldig beboergruppe. Det

kan imidlertid være svært at realisere, for med et sådant værdigrundlag har man allerede indfanget et særligt beboersegment. Mange selvetablerede bofællesskaber kendetegnes da også af en forholdsvis ensartet beboergruppe. At man ligner hinanden kan få fællesmøder og naboskab til at glide lettere, men omvendt indebærer de livstilsbaserede bofællesskaber også en fare for, at



Fællesskaber i boligområder tænkes typisk som interne fællesskaber, men de kan også invitere omgivende beboere med til udvalgte arrangementer, og på den måde få betydning for en større bydel. Her et aktivitets- og kvarterhus placeret på kanten af boligområdet Sprotoften i Nyborg. Foto: Steffen Stamp

beboerne lukker sig inde i snævre selvtilstrækkelige grupper, der vender ryggen til omgivelserne. Centrale udfordringer for fremtidens boligbyggeri er således at binde de små fællesskaber sammen med det store, samt at sikre plads til både at være sammen og trække sig tilbage – at kunne vælge fællesskabet til og fra.



Den øgede interesse for fællesskaber kommer også til udtryk i nye koncepter for arbejdspladser. Wework og Zoku-hotellerne er eksempler, hvor folk, der arbejder meget for sig selv, kan få et socialt og arbejdsmæssigt fællesskab. Her Zoku i Amsterdam. Foto: Claus Bech-Danielsen

Lad os dele!

Hvordan kan nye rumlige organiseringer give grobund for nye fællesskaber, nye ejer- og organisationsformer?

DELEØKONOMI

Rumlige organiseringer, der kan få os til at dele, er ikke noget nyt fænomen. Det er deleøkonomi langt fra heller. Andelstanken, der bredte sig i Danmark fra sidst i 1800-tallet, kan f.eks. siges at være en tidlig form for deleøkonomi, og både i almene boliger og bofællesskaber har man længe delt vaskeri, festlokaler, gæsteværelser, græsslåmaskine mm. Vores købekraft er imidlertid steget støt i mange årtier, og ikke mindst boligen bruger vi stadigt flere penge på. Vi har desuden vænnet os til at eje forbrugsgoder, samtidig med at vi udskifter tingene hurtigere og hurtigere. Her kan nye deleøkonomiske tiltag bidrage til at fremme udnyttelsen af eksempelvis fritidsboliger, værktøj, tøj, cykler eller biler, så alle ikke behøver have deres egen. Internetplatforme har muliggjort deling og udveksling på tværs af store geografiske afstande, men der er oplagt også en lang række ting, som lettere lader sig dele lokalt i den tætte by eller i det enkelte boligområde.

Der eksperimenteres aktuelt med forskellige deleordninger rundt om i boligbyggerier og boligområder. Det gælder mindre ad hoc løsninger, hvor naboer udnytter tid og ressourcer bedre ved at etablere ugentlig fællesspisning, et fælles værktøjsskab eller bytterum til møbler, bøger og lignende. I nye boligbyggerier eksperimenteres der mere grundlæggende med at indarbejde deleøkonomiske koncepter ved at beboere har

adgang til delebiler, delecycler eller fleksible rum, der kan deles mellem naboer. I Upcycle Studios i Ørestad er ressourceudnyttelse og deleøkonomi f.eks. tænkt som boligens grundsten. Dette især gennem en stor grad af fleksibilitet, som skal sikre den bedst mulige udnyttelse af boligerne i alle døgnets timer og i alle livets faser. Samme bolig kan således på forskellige tidspunkter bruges som enten kombineret bolig og værksted, som én bolig for den store familie, eller den kan inddeles i to selvstændige afdelinger, hvor den ene kan lejes ud.

Deleøkonomiske ordninger har potentiale til både at understøtte den sociale interaktion mellem beboere og samtidig fremme miljømæssig bæredygtighed. Dog begrænses de deleøkonomiske initiativers gavnlige klimaeffekt af den såkaldte rebound-effekt: Hvis folk bruger de penge, de har sparet, på f.eks. at rejse eller købe andre forbrugsgoder, er vi lige vidt. Undersøgelser fra tænketanken Concito peger således på, at deleøkonomiens klimaeffekt på kort sigt er beskeden, men at det største potentiale kan ligge i at få folk til ændre adfærd. Simpelthen ved at vise, at vi kan leve, bo og forbruge på andre måder end ved at eje alting selv. Håbet er, at deleøkonomien dermed kan bidrage til en transformativ proces i retning af mere bæredygtige forbrugsmønstre. Her kan fællesskabet med eksempelvis andre beboere være en afgørende drivkraft. Fælleshuse og andre



En boremaskine bruges i alt ca. 18 minutter i sin fulde levetid, så det giver god mening, hvis naboer kan deles om værktøj, ligesom mange boligområder kan have glæde af et bytteskab. Foto: Christian Askjær

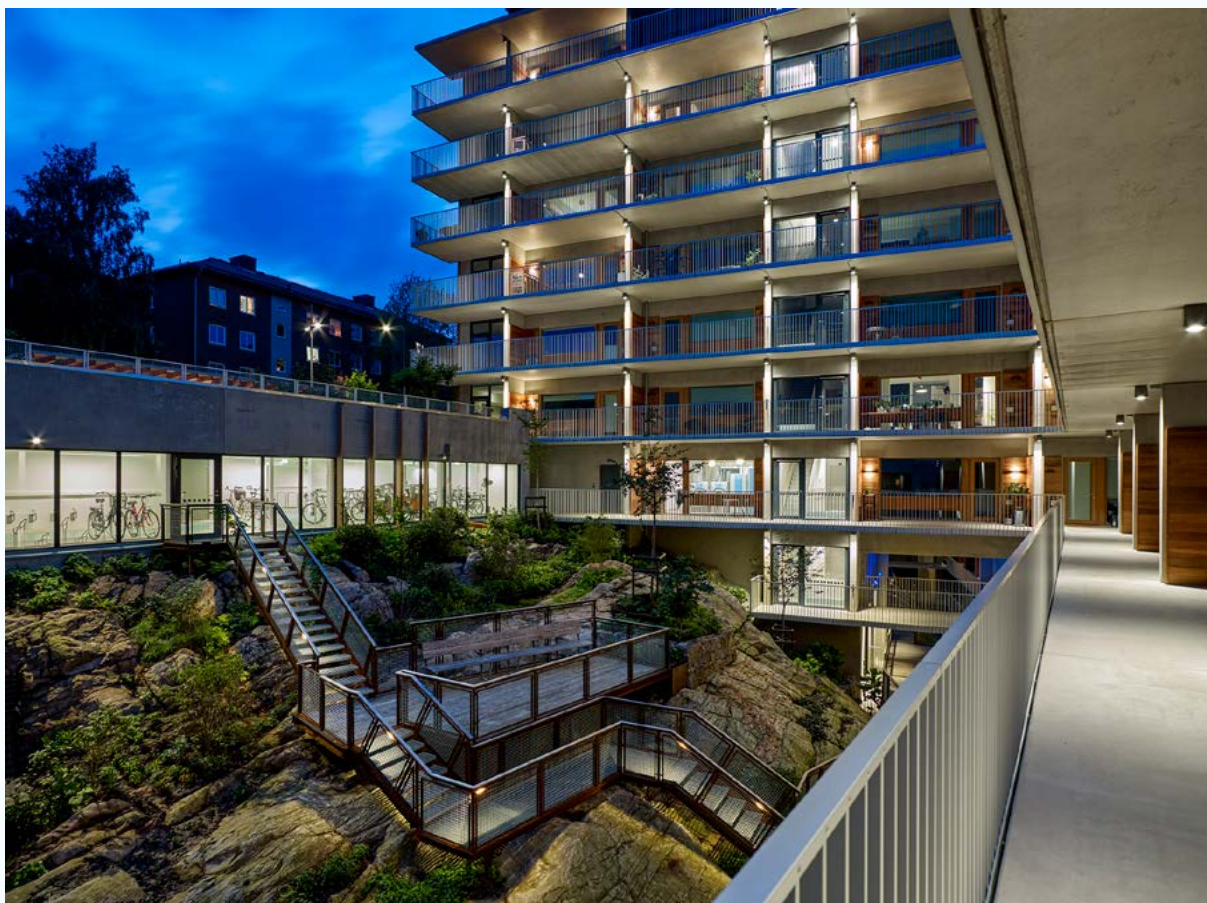
fysiske fælles faciliteter er således vigtige for at skabe social kontakt.

Helt afgørende for deleøkonomien er også de nye teknologiske platforme, som muliggør udveksling og dele-logistik. I mange danske boligbyggerier bruges i dag platforme som intranet, facebook eller andre sociale medier til at kommunikere. Her finder naboer sammen og organiserer fælles indkøb og deling af udstyr, eller de udveksler tjenester, ligesom de mødes i vinklubber og løbeklubber. Kommunikationsteknologierne



Ressourceudnyttelse og deleøkonomi er boligens grundsten i Upcycle Studios i Ørestad. Boligerne kan anvendes som kombineret bolig og værksted, som én bolig for store familier, eller den kan inddeles i to selvstændige afdelinger, hvor den ene kan lejes ud (Arkitekter: Lendager Group).

bruges som virtuelle opslagstavler, der kan lette delingen af faciliteter, fællesrum mv, men samtidig fungerer de også som et virtuelt gadekær eller gadespejl, hvor naboer kan se hinanden an. Ofte føres nabofejder også gennem disse kanaler, og kan endda eskalere, når der kommunikeres i ly af skærmene. Men måske kan de teknologiske platforme for deleøkonomi og de fysiske byggeriers fælles faciliteter sammenkobles på helt nye måder i fremtiden? En vigtig opgave for fremtidens boligbyggeri er at skabe rum for at dele – både fysisk, socialt og organisatorisk.



Boligbebyggelsen Viva i Göteborg bygger på forskning i deleøkonomi og bæredygtig levevis. Beboerne i de 132 boliger har adgang til fælles orangeri, drivhus, træningsrum, bytterum og fælles elbiler og ladcykler (Arkitekter: Malmström Edström Arkitekter).

Lad os dele!

Hvordan kan nye rumlige organiseringer give grobund for nye fællesskaber, nye ejer- og organisationsformer?

BILLIGE BOLIGER

Når byerne vokser, har det typisk den effekt, at boligpriserne stiger. Det gør det svært for mange mennesker at kunne bosætte sig i vækstbyerne. Det har været tilfældet siden den tidlige urbanisering i midten af 1800-tallet. Den økonomiske spekulation fandt også dengang ind på boligmarkedet, og Arbejdernes Byggeforening blev oprettet som et af flere forsøg på at gøre op med de voksende priser. Med Komponistkvarteret og Kartoffelrækkerne som de mest kendte eksempler, opførte foreningen velfungerende boliger til overkommelige priser – af høj arkitektonisk kvalitet.

Byggeforeningen gjorde brug af mange værktøjer for at billiggøre boligbyggeriet, og det er værd at minde om, at organisatorisk kreativitet var en vigtig del af løsningen; startkapitalen til byggerierne blev skaffet med medlemskontingenterne, og husene blev efterfølgende fordelt ved lodtrækning blandt foreningens medlemmer. Foreningens huse udgør endvidere et tidligt eksempel på at billiggøre boliger gennem typedannelse; der blev udviklet én type, der blev repeteret i lange rækker, og som blev genbrugt og forfinet hver gang foreningen opførte nye bebyggelser. Arbejdet med typedannelse blev som bekendt intensiveret af modernisterne i det efterfølgende århundrede, da de ville billiggøre boligbyggeriet gennem seriefremstilling og industriel masseproduktion.

Bestræbelserne på at billiggøre boligbyggeriet blev genstartet, da Ritt Bjerregaard i 2004 lancerede ideen om opføre 5000 boliger til max 5000 kr. om måneden. Planen stødte på politisk modstand, og der blev kun opført 12 af de planlagte boliger. Alligevel har den politiske vision haft en betydelig effekt, for den satte sig spor i byggebranchen og ledte til konkurrencer og konkrete initiativer med det formål at opføre billige boliger. Det har ført til udvikling af forskellige strategier for billiggørelse af boligbyggeri. Flere nyere projekter har haft fokus på reducere udgiften til byggegrunden, der især i vækstbyerne udgør en betydelig del af den samlede byggesum. Et interessant eksempel så dagens lys, da Force 4 i 2001 vandt en prisopgave om Fremtidens Bolig med et projektet, der var opført på forurenede grunde. I de senere år har der været flere eksempler på boligprojekter, der opføres på byggegrunde, der stilles til rådighed midlertidigt – og billigt. Også byggeri på vandet, som f.eks. Urban Rigger, er set som led i bestræbelsen på at finde billige byggegrunde i den centrale by.

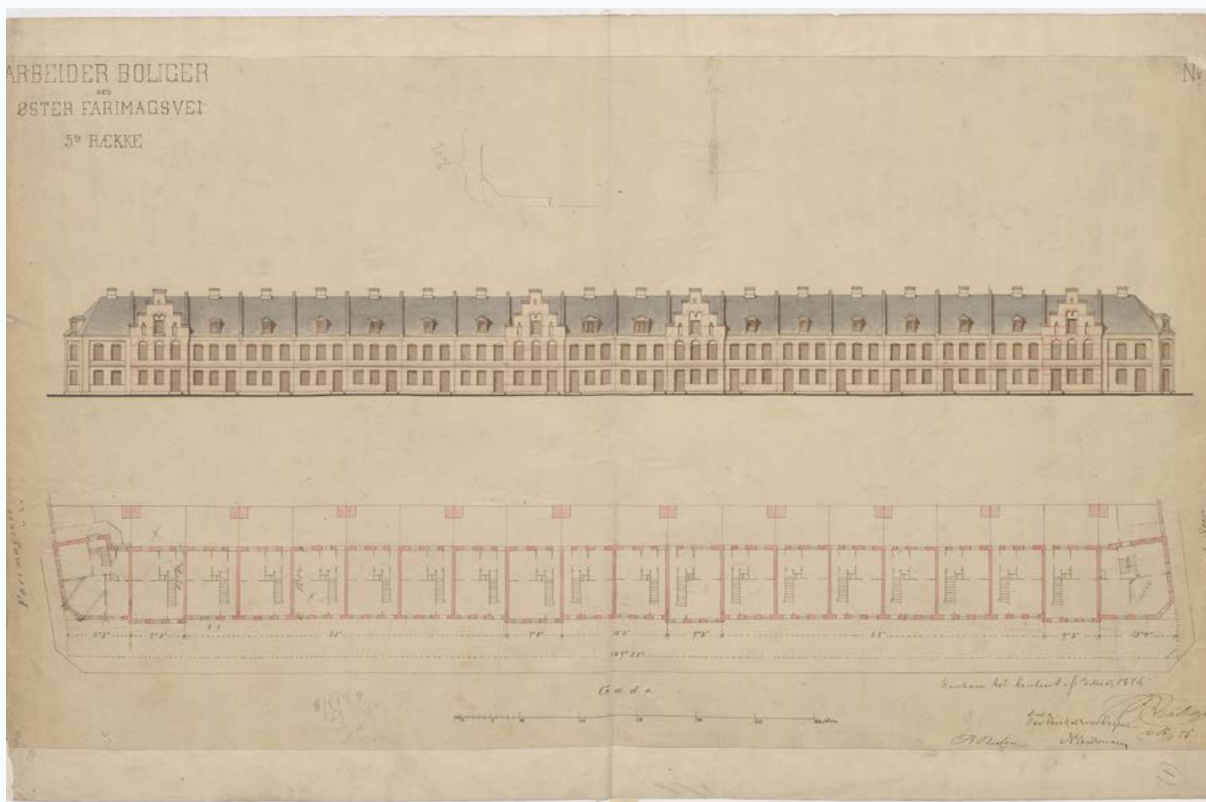
Andre byggerier har vist, at præfabrikation og udvikling af nye produktionsmetoder rummer et betydeligt potentiale for billiggørelse. Nogle af de første eksempler har dog synliggjort, at nye byggesystemer som f.eks. boksbyggeri stadig er i en tidlig fase, og forsat har brug for øget smidighed



Seriell masseproduktion var det 20. århundredes måde at billiggøre boligbyggeriet. I dag er udfordringen at udvikle en typedannelse, der kan give rum for individualisme og diversitet.

i den arkitektoniske bearbejdning. Også på driftssiden kan der skabes besparelser. Det viser AlmenBolig+ konceptet, hvor viceværten er sparet væk, og hvor beboerne selv står for en del af byggeriets drift og vedligehold. De praktiske opgaver har vist sig at danne et godt udgangspunkt for udvikling af boligområdets fællesskaber. Også beboernes engagement i selve planlægningen og udviklingen af deres boligbyggeri kan være et godt udgangspunkt for stærke fællesskaber. Det sker bl.a. i de såkaldte byggefællesskaber, hvor beboerne overtager rollen som developer, og dermed sparer developerens fortjeneste – nutidens svar på Arbejdernes Byggeforening. Der er inspiration af hente til den form for billiggørelse gennem alternativ organiserings- og ejerformer i de tyske Baugemeinschaften og Mietshäuser Syndikate, i hollandske Bouwgroepen og i svejtsiske Genossenschaft.

Mange af de senere års forsøg på at opføre billige boliger har haft byernes kernearbejdere som f.eks. sygeplejersker og politibetjente som målgruppe, da de har svært ved at etablere sig i vækstbyernes ophedede boligmarkeder. Det har været mere sparsomt med initiativer rettet mod dem, der har samfundets laveste indkomster. Aktuelt er der forslag om at anvende Nybyggerifondens midler til opførelse af 'Basalboliger' på op til 55 m² med en maksimal husleje på 3.500 kroner. Det vil give rum til f.eks. enlige på kontanthjælp, udsatte borgere og hjemløse. Der er behov for flere af den slags initiativer, der kan sikre, at alle kan bo i vores byer.



Organisatorisk kreativitet var et af Arbejdernes Byggeforenings midler til at skabe billige boliger. Med medlemskontingenter blev startkapitalen skaffet, og ved lodtrækning blandt medlemmerne blev husene fordelt. De, der ikke vandt i lodtrækningen, fik deres indbetaling tilbage.

Med støtte fra Fonden for Billige Boliger opføres et byggefællesskab i Køge Kyst. Ideen kommer fra Tyskland, hvor såkaldte Baugemeinschaften har vist sig at danne grobund for kvarterer med en stærk social sammenhængskraft (Arkitekter: Tegnøstuen Vandkunsten).



En gammel kaserne i Mannheim blev i 2014 købt af en gruppe fremtidige beboere. De organiserede sig i et 'Mietshäuser Syndikat', der sikrer, at boligprojektet går fri af spekulation og holder en lav husleje på sigt (Arkitekter: S09 Architekten).



Lad os dele!

Hvordan kan nye rumlige organiseringer give grobund for nye fællesskaber, nye ejer- og organisationsformer?

SOCIAL MANGFOLDIGHED

I USA bor en stor del af den velhavende middelklasse i såkaldte gated communities, hvor høje mure og vagtværn slår ring omkring beboere, der alle tilhører den samme velhavende middelklasse. Her lever de trygt og godt, men uden at opleve nogen form for social mangfoldighed og anderledes livsformer. Mange danskere finder den form for boligbyggeri ekskluderende, men på mange måder har vi også i Danmark skabt en klar social opdeling af vores samfund. Vores byer er segregerede, og velfærdssamfundets omsorgsopgaver er specialiseret og placeret på hver sin institution – små børn i vuggestuer, ældre børn i børnehaver og skoler, psykisk sårbare på isolerede væresteder og ældre mennesker på plejehjem. Institutionerne og de forskellige boformer er placeret på afstand af hinanden, så de kan optimeres og effektiviseres til deres særlige formål.

Der laves i disse år forsøg med at gøre op med denne silotænkning og adskillelse af forskellige befolkningsgrupper. Intentionen kan være at blande beboere på tværs af alder og socialt hierarki. Andre steder kan målgrupperne være mere specifikke, f.eks. i boligbebyggelser, hvor boliger til sårbare grupper som flygtninge eller plejekrævende beboere er placeret dør om dør med ungdomsboliger og familieboliger. Her kan der være en forventning om, at ressourcestærke beboere udviser socialt ansvar, og nogen steder

er der gode erfaringer med indgåelse af sociale kontrakter, der sikrer arbejde for fællesskabet.

Et særligt behov for at skabe socialt blandede kvarterer er opstået, fordi de store danske vækstbyer er blevet mere og mere segregerede gennem de seneste 40 år. Det blev påvist i undersøgelser, der blev gennemført sideløbende med arbejdet i Tænk tanken Byen 2025. Segregeringen betyder, at vi i stigende grad bor i kvarterer, hvor vores naboer målt på uddannelses- og indkomstniveau ligner os selv. Det kan true samfundets sammenhængskraft, hvis vi ikke i hverdagen møder folk, som kommer fra andre lag i samfundet end os selv, og der udvikles derfor bykvarterer med varierende boligtyper og ejerformer – og dermed boligpriser – der appellerer til forskellige målgrupper.

I den internationale litteratur skelnes der mellem to forskellige måder at etablere den sociale blanding; *pepper potting* og *clustering*. I den første sker den sociale blanding i den lille skala, idet boliger, der f.eks. har forskellige ejerformer, placeres side om side i de enkelte opgange eller i den enkelte boligblok. I den anden er de forskellige ejerformer placeret på lidt længere afstand af hinanden, f.eks. er hver karré eller mindre kvarterer organiseret med samme ejerform. Pepper potting har oplagt et større potentiale for



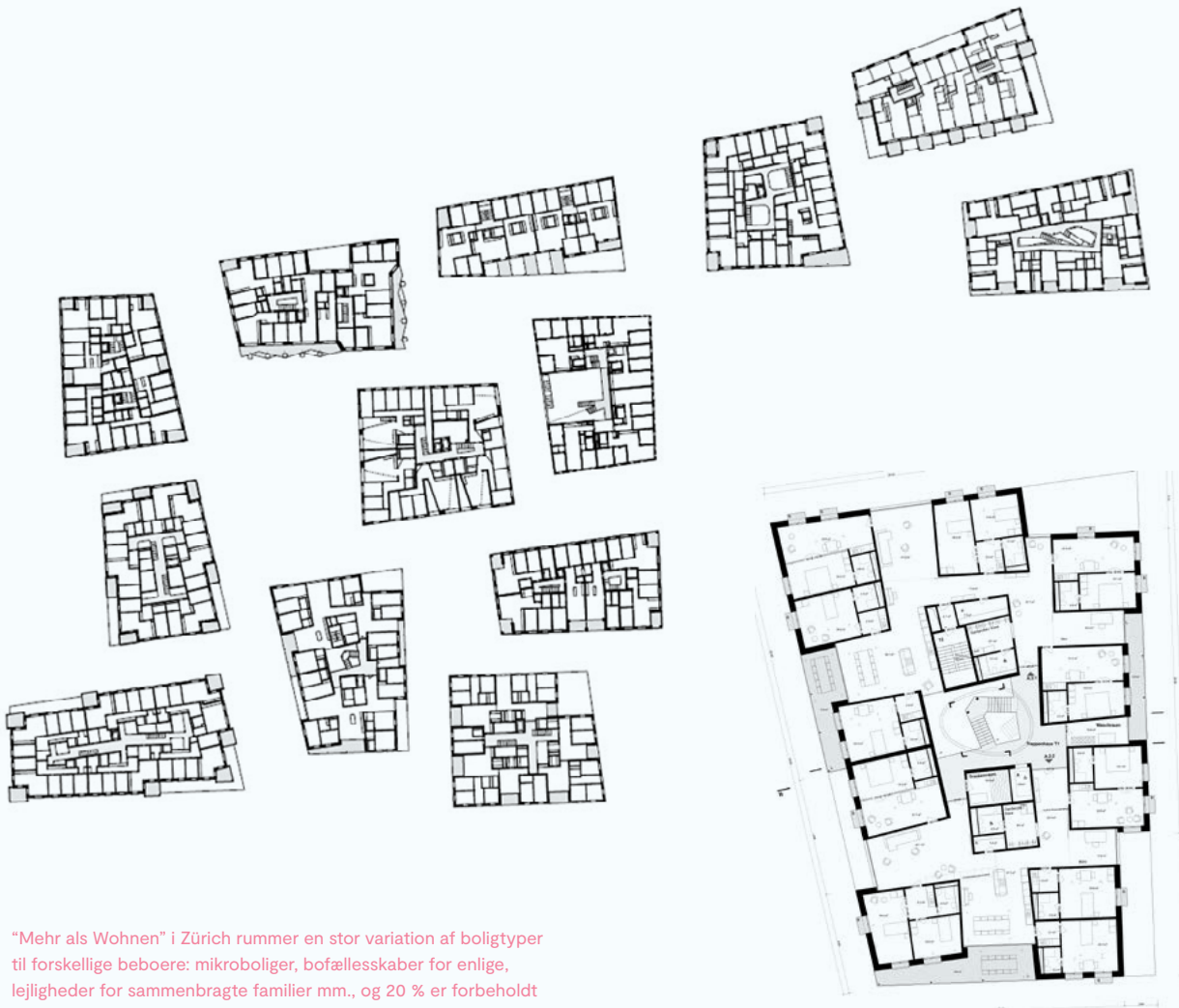
Venligbolig Plus sigter mod social integration mellem flygtninge og studerende. De studerende har en mentorrolle for en flytning, og betaler til gengæld en lav husleje. Fællesarealer i stueetagen skaber gode muligheder for at mødes (Arkitekter: ONV Arkitekter).

etablering af møder på tværs af de sociale skel, men har til gengæld også indbygget en række risici for konflikter. Det er derfor vigtigt at vælge det rigtige mix i forhold til det konkrete sted og dets kommende beboere. Der skal skabes en realistisk forventningsafstemning blandt de forskellige

beboergrupper, og de skal have en fælles forståelse af fællesskabets grænser. Det er også vigtigt at huske, at den fysiske organisering af de forskellige ejerformer ikke gør det alene, og at det kan være afgørende at facilitere de sociale møder efterfølgende.



I masterplanen for Stejlepladsen i København skabes der social blanding med gruppering af forskellige ejerformer. Der skabes sociale rum, hvor områdets oprindelige og nye boligkulturer kan mødes (Arkitekter: Christensen & Co Architects m.fl.).



“Mehr als Wohnen” i Zürich rummer en stor variation af boligtyper til forskellige beboere: mikroboliger, bofællesskaber for enlige, lejligheder for sammenbragte familier mm., og 20 % er forbeholdt socialt udsatte beboere. Fællesfunktioner skaber grobund for møder på tværs af beboerne, og der er værksteder, sauna, gæsteværelser, børnehave og erhverv.

Generationernes hus i Aarhus Ø består af 304 almene boliger til unge, ældre og børnefamilier, og der er institutioner til både børn og ældre. Her skal fællesskaber udvikles på tværs af alder (Arkitekter: RUM og ERIK arkitekter A/S.



Lad os styrke den gode byggeskik!

Hvordan kan vi bygge med forenklede byggetekniske løsninger, der bidrager til helheden?

BÆREDYGTIG BYGGESKIK

I 1915 blev Landsforeningen Bedre Byggeskik oprettet, og den fik stor indflydelse på udformningen af danske enfamiliehuse. Foreningens arkitekter genfandt kvaliteterne i traditionel dansk byggeskik, og med indsigt i den håndværksmæssige tradition udviklede de murermesterhuset. Huset er opført med velkendt byggeteknik, det er enkelt og velproportioneret, og udført i materialer, der patinerer smukt. Murermesterhusene har masser af kvaliteter, og mange danskere finder dem stadig attraktive. Ejerne fremhæver ofte deres murermesterhus i modsætning til efterkrigstidens typehuse, som de kritiserer for at være ensartede. Sandheden er, at også murermesterhusene er ensartede. De er tegnet over en skabelon og resultat af en planlagt typedannelse.

Det er værd at studere, hvad der udgør forskellen i vores oplevelse af det ensartede i typehuse og murermesterhuse. Hvad gør ensartet arkitektur i historiske kvarterer til en kvalitet, mens det ensartede udtryk i moderne kvarterer af mange opleves som kedeligt? Det historiske beskrives som homogent, mens det moderne beskrives som ensartet, men hvori ligger egentlig forskellen mellem det homogene og det ensartede?

I dag dominerer betonelementbyggeriet de danske byggepladser, og reelt er det her, vi skal lede efter nutidens typiske danske byggeskik.

Produktion af beton er imidlertid forbundet med et stort energiforbrug. Alene cementproduktionen står ifølge IEA for 7 % af verdens samlede industrielle energiforbrug, og cementindustrien er den industri, der udleder næstmest CO₂ af alle. Det skyldes den massive anvendelse af beton i byggeriet, og forbruget forventes at vokse betydeligt i fremtiden. Der er derfor enorme potentialer for energibesparelser, hvis vi kan udvikle produktionsmetoder og byggeformer, der reducerer dette energiforbrug.

I Danmark melder byggeforskere, at der efter årtier med stramninger af bygningsreglementet stort set er styr på nybyggeriets energiforbrug i driftsfasen. Dét, der mangler at komme styr på i driftsfasen, er beboernes praksis og samspil med de bæredygtige løsninger. Det skal vi have fokus på i fremtiden. Vi skal også have fokus på det energiforbrug, der ligger før og efter driftsfasen, altså energiforbruget til opførelse og nedrivning af byggeri. Bygningsreglementet stiller ingen krav til energiforbruget relateret til konstruktioner og byggematerialer, og der er brug for eksperimenter, der viser nye veje for udvikling af en bæredygtig byggeskik. Der skal anlægges et cyklisk perspektiv på boligbyggeri, og der skal gennemføres forsøg med cirkulær økonomi og med genbrugsmaterialer og upcycling. Også eksperimenter med byggeri, der nemt kan skilles

ad og kildesorteres, når dets levetid er ovre, er der behov for, så vejen kan banes for fremtidig genbrug af byggematerialer. For nogle beboere kan den globale bæredygtighed imidlertid virke fjern, og de mange bestræbelser på at skabe energibesparelser og miljøforbedringer i det ydre miljø bør derfor kædes sammen med udvikling af konkrete boligkvaliteter og sunde boliger med et godt indeklima.

Vi skal også blive bedre til at genbruge eksisterende bygninger. Livscyklusanalyser foretaget på Aalborg Universitet viser eksempelvis, at det er

miljømæssigt fordelagtigt at renovere efterkrigstidens boligblokke frem for at bygge nyt, dels fordi genanvendelsen af konstruktioner og bygningsmaterialer fører til færre miljøbelastninger, dels fordi renovering samlet set er mindst lige så energieffektivt som nybyggeri. I sidste ende er det den eksisterende bygningsmasse, der primært skal i fokus, hvis vi skal lykkes med en bæredygtig omstilling af byggeriet. Vi fornyer nemlig kun den danske bygningsmasse med ca. 1 % årligt, og miljømæssige forbedringer og optimeret udnyttelse af de eksisterende strukturer er derfor tvingende nødvendig.

Der er behov for at udvikle metoder til produktion af mere miljøvenlig beton og til genbrug af beton. Også forsøg med alternative byggematerialer kan være en løsning. Her et fantastisk hus i Norkjöping opført i ler (Arkitekt: Sverre Fehn).





På Læsø er det traditionen at bruge tang som byggemateriale. I Det Moderne Tanghus er der eksperimenteret med, hvordan ålegræs kan bruges som byggemateriale i nutidigt boligbyggeri (Arkitekter: Tegnestuen Vandkunsten).



I Ressourcerækkerne i Ørestad er der eksperimenteret med anvendelse af byggematerialer fra nedrevne boliger og nedlagt industribyggeri. (Arkitekter: Lendager Group).

En tidligere staldbygning i Mårslet er genanvendt og ombygget til familiebolig. Boligens køkken er købt på Den Blå Avis, og det smukke parketgulv har tidligere ligget i en villa på Fyn (Arkitekter: BO FROST architects).



Lad os udnytte de lokale potentialer!

Hvordan kan det der bygges afspejle stedets lokale betingelser?

HJEMSTED OG LOKALE KVALITETER

Danskernes særlige forhold til hjemmet skyldes bl.a. den rolle boligen har spillet i opbygningen af det danske velfærdsamfund. Mottoet har været, at det gode liv starter med gode fysiske rammer omkring hverdagslivet, og udvikling af boligens arkitektur og komfort har været betragtet som en vigtig samfundsmæssig opgave. Industrialiseringen af byggeriet har været midlet til at forbedre danskernes boligstandard og sikre, at alle – uanset socialklasse – har adgang til en bolig af god kvalitet. Men efterkrigstidens industrialisering af boligbyggeriet har også betydet, at vi i dag ofte bygger boliger uden større hensyntagen til de kulturhistoriske, landskabelige og sociale herlighedsværdier i de enkelte lokalsamfund. Det har betydet, at vi har mistet viden om lokale traditioner for håndværk og bearbejdning af jord, generationers overleverede forståelse om vejr og vindforholds betydning for placering af bygninger, for lokal fauna og biodiversitet, for naturens logikker og rytmer som afgørende parametre for formgivning og for historiske fællesskaber forankret gennem arbejdstraditioner og afhængighedsforhold. Der er behov for at genopdage kvaliteterne på de konkrete steder og deres forskelligheder. Nye boligbyggerier skal indpasses i naturen, og landskaber skal tilføres yderligere kvaliteter, når de bebygges. Også stedernes særlige kulturer og demografiske forhold skal byggeriet forholde sig til. Hvor vi bygger og hvem vi bygger for, skal influere på, hvordan vi bygger.

Boligens manglende forankring i den lokale kontekst er blevet skærpet af globaliseringens gennemgribende omkalfatring af traditionelle lokalsamfund, familieliv og samværsformer. Samtidig har hjemfølelsen forskubbet sig fra hjemegnen som en kollektiv og stedsbunden ramme til noget, vi primært forbinder med den private bolig; boligen er stedet, hvor moderne mennesker slår rødder. Den spirende interesse i arkitektur og planlægning for steders historie er derfor ikke blot et opgør med modernismens forestilling om, at hvert sted er at betragte som tabula rasa. Det er også en anerkendelse af, at hjemskabelse ikke udelukkende er et individuelt, privat projekt. Det er også en kollektiv opgave.

I en verden, der er i konstant forandring, kan indsigt i lokale forhold være med til at genskabe en følelse af forankring. Alle steder har en historie, som har sat sig spor i landskabet, i bygningsarven og i stedets sociale relationer. Lokale historier og kulturelle særtræk minder os om, at vi selv lægger til historien, og derved fungerer stederne som vores kollektive erindring. Boligen er et sted, vi bor i en periode, for derefter at give den videre til nye generationer.

I det lys hænger en genopdagelse af stedernes særlige kvaliteter sammen med en bæredygtig omstilling af byggeriet. En forståelse af, hvordan



Værftsgården Nørre Sødum er fra 1700-tallet, og et unikt eksempel på, hvordan lokal byggeskik, materialebrug, bygningens placering og orientering relaterer sig til de særlige klima- og vejrforhold, som er særlige for Tøndermasken nær Vadehavet. Kreditering: Ulrik Pedersen, Tøndermarsk initiativet.



Dette hus er bygget udelukkende af lokale materialer, særligt træ, sand og sten, og en Unesco-anerkendte byggeskik, som er særlig for området. Huset er tilpasset det varme klima i Ecuador, hvilket betyder, at det kan åbnes helt op. Der er hverken brugt plastik eller glas (Arkitekter: Natura Futura Architects).



Boliger skal holde i mange generationer. Derfor er materialevalget vigtigt, så man også tager højde for, hvordan vejr og vind ændrer udtrykket – og materialets tilstand. Her er facaden i den dobbelthøje stue blevet beklædt med ubehandlede træspån. Det skaber ventilation til bygningsværket, og med årene får træet en grålig patina. (Arkitekter: Jørgen Varming & Eva og Nils Koppel, 1952/ Patina – Arkitektonisk motiv og informant, 2018).



Tesla har lanceret nye solceller, som kan sættes på tages i stedet for almindelig tegl. Produktet er et eksempel på, hvordan energiproduktionen rykker tilbage til de private husholdninger – og gøres mere bæredygtig.

lokale byggeteknikker og materialer kan hjælpe os med at bygge boliger, der kan modstå det danske vejr og holde i generationer, har oplagte miljømæssige potentialer. Udvikling af stedsbundne boliger kan også handle om at genbruge byggematerialer lokalt og at indtænke boliger i stedenes naturlige kredsløb og udnytte de energikilder, der er at finde på den konkrete byggegrund – i vinden, vandet, jorden og solen. Det kan gøre

boligen til et sted, hvor vi ikke kun forbruger, men også producerer ressourcer. Endelig kan et øget fokus på det stedsspecifikke inkludere lokale planter og fauna, og føre til en transformation af konventionelle grønne boligarealer til læringsrum for biodiversitet – i sanselige rum, hvor vi kan genopdage det naturlige i os selv.

IKKE FLERE ORD - TID TIL BOLIGEKSPERIMENTER

Vi har på de foregående sider sat fokus på temaer, der er vigtige at forholde sig til i udviklingen af dansk boligbyggeri, og vi har peget på en række tendenser, der ligger som en ideologisk understrøm i aktuelt boligbyggeri. Tendenserne går igen i diskussioner på mange danske tegnestuer, og de nævnes ofte i programmer for arkitektkonkurrencer og i arkitekturpolitiske manifeste. Det faktiske boligbyggeri er imidlertid langt mindre mangfoldigt, end de mange tendenser og tilhørende frontløberprojekter antyder, for til trods for en periode med en historisk rigdom i det danske samfund og til trods for at boligbyggeriet i de sidste ti år har befundet sig i en betydelig vækstperiode, er der ikke skabt den store udvikling af danske boliger.

Det skal der ændres på, og eksperimenter i det aktuelle boliglaboratorium skal være med til at skubbe til udviklingen. Eksperimenterne skal give svar på behov, som vi i dag er blinde for, og de skal udvide vores boligdrømme og danne seriøse modspil til konventionelle boligtilbud. Samtidig er det vigtigt, at de kommende eksperimenter har øje for barrierer, der måske skal overkommes, for at de nye ideer for alvor kan komme i spil. Gennem tiden har vi set mange idékonkurrencer, der har ført til interessante tanker om boligens udformning, og som er blevet rost i dommerbetænkninger, men som aldrig er kommet til reel udfoldelse. Det skal vi undgå i de kommende

eksperimenter. Det gøres ved at sikre, at de giver svar på de krav, som den aktuelle samfundsmæssige udvikling stiller – samtidig med, at de er i resonans med brugerne og skaber grobund for nye boligdrømme blandt dem. Eksperimenterne skal ikke alene henvende sig til byggebranchen, men til alle danskere.

Hvilke af de tendenser, der er præsenteret i det foregående, vil komme til at dominere i fremtiden? Forhåbentligt ingen af dem, for målet må være, at vi udvikler fremtidens boliger og boligområder, så de rummer større forskellighed end tidligere. Vi må ikke fortsætte modernismens bestræbelse på at udvikle universelle løsninger, som kan repeteres igen og igen. Det giver ikke længere mening at opstille ét boligideal for fremtidens boligbyggeri. Der skal gøres op med modernismens fokus på de gennemsnitlige boligbehov, som alle mennesker har til fælles. I stedet skal vi fokusere på forskellige menneskers særlige boligbehov. Udgangspunktet for fremtidens boligbyggeri skal være, at mennesker er forskellige, at vi lever forskelligt, at vi har forskellige boligbehov og drømmer hver vores drøm om boligen. Opgaven vil derfor være at udvikle en palet af forskellige boligtyper, der rummer hver deres kvaliteter på baggrund af det liv, der skal udfolde sig i boligen. Det gives der mulighed for i de forestående eksperimenter. Vi ser med spænding frem mod resultaterne.

BOLIGEKSPERIMENTETS VILKÅR I DAG - BYGGEBRANCHES BLIK

Interviews af Marie Leth, juni 2020

INDHOLD

Lokalplaner og andre planmæssige restriktioner
Bygningsreglementet
Reguleringer på ejendomsmarkedet
Dynamikker i ejendomsmæglerbranchen
Finansieringsmodeller

Private bygherrer
Den almene boligsektor
Andelsboligen
Udfordringer og potentialer - Selvbyggere & Byggegrupper
Udviklingen på det danske boligmarked

LOKALPLANER OG ANDRE PLANMÆSSIGE RESTRIKTIONER

Sætter lokalplanerne begrænsninger for innovationen indenfor boligbyggeriet? Kan vi bruge planlægningsværktøjerne mere offensivt til at skabe et varieret boligbyggeri? Boliglaboratorium har spurgt direktør i Dansk Byplanlaboratorium Ellen Højgaard Jensen om lokalplanernes indflydelse på boligbyggeriet.

Planloven sætter nogle meget overordnede rammer for byggeriet, som den enkelte kommune udmønter i kommuneplaner og lokalplaner. Rammerne er med til at begrænse innovationen, fordi de sætter store begrænsninger for kommunernes handlefrihed i forhold til boligbyggeriet, mener Ellen Højgaard Jensen.

Kommunerne kan styre udviklingen gennem kommuneplaner og lokalplaner, men det er alligevel begrænset, hvor meget magt kommunerne har, når det kommer til den enkelte bebyggelse. Indtil for nylig kunne kommunerne ikke stille krav til ejerformerne. Nu kan man kræve, at 25% af et byggeri bliver alment. Det er relativt nyt.

Få eksperimenter

Som det ser ud nu, kan en kommune ikke bruge lokalplanerne til at fremme en særlig boform som bofællesskaber eller byggefællesskaber. Det er ikke muligt at reservere byggefelter til eksperimenter på den måde. Det er også svært at arbejde med midlertidige projekter, da planlægningsværktøjerne opererer med meget lange tidshorisonter.

Der er blevet åbnet for at skabe midlertidige boliger i form af containerboliger til unge studerende. Men ellers er det meget begrænset, hvad der er sket af innovation de senere år. En kommune kan ikke reservere et byggefelt til eksperimenter. Det er der ikke rum til i planloven. Det kunne være godt, hvis der var mere plads til at prøve ting af, siger Ellen Højgaard Jensen.

EN KOMMUNE KAN IKKE RESERVERE ET BYGGEFELT TIL EKSPERIMENTER. DET ER DER IKKE RUM TIL I PLANLOVEN. DET KUNNE VÆRE GODT, HVIS DER VAR MERE PLADS TIL AT PRØVE TING AF.

Tryghed fremfor innovation

Kommunernes planlægningsværktøjer er ikke skruet sammen til at arbejde med processer og innovation. Diskussionen er ofte meget snæver og fokuseret på konkrete emner som højden og tætheden i det enkelte byggeri. Det skyldes, at planloven og udmøntningen af lokalplanerne i høj grad er designet til at give tryghed til naboerne og sikre en form for investeringssikkerhed for investorerne.

Sikkerheden er en vigtig mekanisme. Jo mere styrende planlægningen er, jo større er investeringssikkerheden. Men det giver samtidig meget mindre rum til eksperimenter, mener Ellen Højgaard Jensen.

Svært at stille krav

I forbindelse med revideringen af planloven har Dansk Byplanlaboratorium været ude og give en række anbefalinger. Her har laboratoriet argumenteret for, at den enkelte kommune skal have lov til at stille flere krav til en bebyggelse. De efterlyser flere blandede bebyggelser med forskellige ejerformer, ligesom det skal være muligt at sætte særlige bæredygtighedskriterier op i en plan for et område.

I dag er det vældig svært for kommunen at stille krav i forhold til byggematerialer. Den frie konkurrence i EU betyder, at man ikke må pege på nogle særlige materialer fremfor andre. Det kan ikke være rigtigt. Hvis vi skal nå noget med vores klimamålsætninger, skal det være muligt at kræve bæredygtige materialer med længere livscyklus og stille krav om en lav CO2 udledning. I dag kan vi godt skrive nogle målsætninger om biodiversitet og nedsivning af regnvand lokalt ind i lokalplanen, men det er svært at håndhæve.

Skal tænke i helheder

Generelt mangler lokalplanerne en helhedsbetragtning, hvor delene bliver tænkt ind i en større

DER ER ET STIGENDE BEHOV FOR AT EKSPERIMENTERE MED BOFORMERNE OG VÆRE FÆLLES OM RESSOURCERNE.

helhed. Det skal være muligt at eksperimentere med cirkulær økonomi, kollektivt ejerskab og pulje ressourcerne til fælles bedste, mener Ellen Højgaard Jensen:

Standarderne for den enkelte bolig kan også nogle gange virke lidt groteske. Alle boliger skal have eget køkken. På samme måde skal hver lejlighed have sit eget bad. Og kravene vokser hele tiden. Hvad hvis folk nu vil noget helt andet fx deles om bedefaciliteterne, så de kunne få et stort fælles wellness område? Som det fungerer i dag, bliver det hele meget ens og kedeligt.

Boligerne bliver ens

Boligerne er slet ikke designet til det fællesskab, folk efterspørger. Det hele handler om at gøre det så let og enkelt i den enkelte bolig fremfor at se på det større billede. Og det skaber et standardiseret boligbyggeri.

Der er et stigende behov for at eksperimentere med boformerne og være fælles om ressourcerne. År efter år stiger antallet af kvadratmeter i hjemmet på trods af, at vi ikke er særlig mange timer hjemme. På arbejdspladserne og i institutionerne er kvadratmeterne meget mere begrænsede på trods af, at vi tilbringer mere tid der. De mange kvadratmeter i hjemmet kunne man sagtens udfordre, ligesom man kunne indrette boliger, der tager hensyn til den sammensmeltning, vi ser mellem arbejdsliv og fritid. Måske vi skulle oprette kontorfællesskaber ved hjemmet, så vi ikke behøver at pendle helt så meget, siger Ellen Højgaard Jensen.

Kommunerne må gerne være mere aktive

Ellen Højgaard Jensen så gerne, at kommunerne kunne agere mere aktivt i forhold til boligudviklerne:

I Dansk Byplanlaboratorium har vi været meget inspireret af Tübingen i Tyskland. Her arbejder de strategisk med byggefællesskaber. Fællesskaberne må kun få byggetilladelse, hvis de f.eks. har udadvendte funktioner i stueetagen, giver rum til flygtninge, arbejder med bæredygtighed eller andet, der fremmer lokalsamfundet. Det er kommunen, der bestemmer kravene.

Modellen i Tübingen giver mere variation i boligmassen og et større ejerskab til boligerne. Boligerne er ikke opført som investeringsobjekter af fremmede, men af dem, som skal bo og leve i boligerne. Det giver et andet perspektiv på materialerne, livscyklussen og meget mere varierede boliger, selvom det også nogle gange bliver lidt grimt, siger Ellen Højgaard Jensen med et lille grin. Men byggefællesskaberne er kun en ud af mange modeller. Hvis hun skal pege på noget, som Boliglaboratoriet især skal arbejde med, er det fællesskaber og forskellige boformer:

Jeg kunne godt tænke mig, at vi havde mange flere boligtyper med socialt mix. Det kunne være medejerboliger, eller man kunne genoplive andelsboligen som en boligtype, hvor det ikke handlede om at tjene penge, men om at bo i fællesskab. Det ville jeg gerne se Boliglaboratoriet eksperimentere med og så arbejde meget mere med boformerne og fælles rum, som man kunne deles om i en bebyggelse. Det ville være spændende at se, slutter Ellen Højgaard.

BYGNINGSREGLEMENTET

Er bygningsreglementet blevet så detaljeorienteret, at det forhindrer nytænkning? Eller er der tværtimod brug for flere regler for at stimulere mere bæredygtigt byggeri? Boliglaboratorium har interviewet Torben Hessing-Olsen fra Dansk Byggeri for at blive klogere på byggeriets altafgørende styringsværktøj.

Det danske bygningsreglement er en dynamisk lovgivning, som bliver revideret løbende i takt med, at samfundet og byggeriet udvikler sig. Reglementet sørger for, at vi bygger sunde, sikre og holdbare bygninger. Flere af reglerne kan virke rigide især indenfor brand og statik, men kernen i reglerne er at skabe et sikkert grundlag for vores bygningsmasse, siger Torben Hessing-Olsen.

I virkeligheden bliver der jo gjort et ihærdigt forsøg på at undgå alt for mange lovmæssige barrierer i bygningsreglementet. Det er jo også sådan, at du kan søge om dispensation hos den enkelte kommune, hvis der er noget, du gerne vil eksperimentere med som fx isolering. Det vil jeg ikke udelukke, at du kunne komme i mål med. Men det er klart, at det forlænger myndighedsbehandlingen.

Papirproblemer?

Bygningsreglementets brandkrav har været til debat i flere omgange i forhold til træbyggeri. Det er svært at få lov til at bygge træhuse over 4 etager herhjemme, men tager man over Øresund er der langt videre rammer. Centralt i brandkravene er, at materialerne og konstruktionen skal forsinke branden, så brandfolkene har tid til at redde folk ud af bygningen. På samme måde skal man bygge, så en eventuel brand ikke let spreder sig til naboejendommene. Kravene giver mening, men mange håndværkere finder dem svære at arbejde med og temmelig bureaukratiske.

Branddøre er et virkelig godt eksempel på problematikken. Hvis du laver den mindste ændring på en branddør, bortfalder brandgodkendelsen. En dørspion, et andet hængsel eller nyt dørhåndtag kan i princippet betyde, at døren ikke lever op til kravene. Om det er et reelt problem eller et papirproblem, er der ikke nogen, der ved, siger Torben Hessing-Olsen.

Et andet eksempel er en reol, som ændrer karakter alt efter om den bygges ind eller ej:

Hvis du indbygger en reol på en skole, bliver reolen lige pludselig til en bygningsdel. Så kommer der nogle helt andre krav til materialerne. Men står den samme reol løst ude i en gang, så

bortfalder kravene. Sådanne pudsigheder ser vi desværre tit, og det er ikke blevet nemmere med den fælles EU-lovgivning og certificering, siger Torben Hessing-Olsen.

Løsningen er ikke nødvendigvis at regulere mindre, men at have en form for common sense i udmøntningen af reglerne, mener Torben Hessing-Olsen.

Frivillig bæredygtighedsklasse

På samme måde hilser han ideen om en frivillig bæredygtighedsklasse velkommen i byggeriet. Det vil over tid medføre nye krav til bæredygtighed i bygningsreglementet og en fælles definition af bæredygtighed.

Vi vil jo gerne have mere cirkulært byggeri, men vi ved ikke altid, hvad de gamle materialer indeholder. Det giver en større risiko, som entreprenøren ofte ikke har lyst til at tage. Hvis bygherren så heller ikke vil tage risikoen, så strandede de gode intentioner. Derfor skal vi arbejde meget mere med design til adskillelse, så en bygning let kan skilles ad, og materialerne bruges igen. Man kunne indføre en regel om, at bygherren i forbindelse med tilladelse til ibrugtagning skal indsende et dokument, der lister de vigtigste bygningskomponenter, og hvad de indeholder. Det vil gøre det let at genbruge materialerne i fremtiden, siger Torben Hessing.

Ventilationskrav en barriere

Mens det giver god mening at stramme kravene til bæredygtighed i bygningsreglementet, så er kravene til ventilation derimod ofte en barriere for nytænkning. I reglementet er der meget bestemte regler til luftskifte inde i en bygning, så fugten ikke hober sig op og forårsager skimmelsvamp. Problemet er, at det er sat som en gennemsnitsværdi, og mange anlæg er ikke bygget til at differentiere mellem de enkelte rum.

Jeg gad godt, at vi fik sat lidt fokus på den problemstilling med ventilation. Det var helt sikkert et sted, hvor de enkelte teams i Boliglaboratoriet kunne sætte ind. Som det ser ud nu, har familierne sjældent mulighed for at styre ventilationen fra rum til rum, men det er jo vidt forskellige behov alt efter, hvad rummet bruges til. Badeværelset skal have en hel anden type ventilation end spisestuen. Hvis hele huset larmer og ventilerer, efter du har været i bad, så er risikoen, at du ender med at slukke for anlægget, siger Torben Hessing-Olsen.

Eksperimenter med energien

Netop ventilationsanlæg bruger meget energi og fordyrer projekterne. Her kunne man med fordel finde nogle bedre løsninger end i dag. Derudover kunne teamsene også arbejde med at finde bedre måder at bruge energien på.

Det kunne være super interessant, hvis man kunne arbejde med at udnytte energien mere intelligent. I Energy Lab i Nordhavn har man eksperimenteret med at kombinere el- og fjernvarmesystemer for at udnytte energien intelligent. Ideen er, at bygningen bliver forsynet med fjernvarme ved en lav temperatur, som sikrer en god gulvvarme. En varmepumpe giver den sidste varme og er indstillet til ikke at bruge energi på de tidspunkter, hvor der er mest tryk på nettet, siger Torben Hessing-Olsen.

Derudover kan de enkelte teams med fordel eksperimentere med termisk energi, hvor betonen i bygningen fungerer som en regulator, der opbevarer varme i varme perioder og afgiver det i kolde perioder.

– Der er masser af spændende teknologier at tage fat på. Hvis vi vil det, kan vi gøre vores bygninger meget mere intelligente både på materialsiden og på energisiden. Jeg glæder mig til at se, hvad de finder på, slutter Torben Hessing-Olsen.

REGULERINGER PÅ EJENDOMSMARKEDET

Er lovgivningen en hæmsko for nytænkning indenfor boligbyggeriet, eller er det forvaltningen ude i kommunerne, som volder problemer? Boliglaboratoriet har interviewet fhv. juridisk chef i Ejendom Danmark Morten Østrup Møller for at blive klogere på udfordringerne for dansk boligbyggeri.

Den danske boliglovgivning er på en gang formuleret og op til fortolkning ude hos den enkelte kommune. Helt overordnet er lovgivningen bygget op omkring nogle faste roller, hvor man enten bor til leje, har en andelsbolig eller ejerbolig. Det er svært at bryde ud af rollerne, og det blokerer for innovation, mener Morten Østrup Møller:

Lejelovgivningen er et godt eksempel på en fastlåst lovgivning. Den mest rigide del af lovgivningen har sin rod i førkrigsregulering fra slutningen af 1930'erne. Loven har stort set ikke ændret sig siden. I loven er der basalt set kun en type relation mellem lejer og udlejer. Udlejer stiller brugsretten til lejligheden til lejers rådighed, mens det er besværligt at etablere fællesskaber omkring idræt, spiseordninger, fællesrum m.v. Det kunne være interessant, hvis lovgivningen åbnede

op for flere variationer, så man også i de ældre ejendomme kan imødekomme behovet for shared services og fællesskabsløsninger.

Developer drevet byggeri

Morten Østrup Møller mener, at vi med fordel kan kigge tilbage til begyndelsen af det 20. århundrede, hvor en del byggeri opstod i brugerdrevne byggefællesskaber. Her gik folk sammen i grupper og byggede deres egne huse. I perioden 1910-1940 opstod bevægelsen Bedre Byggeskik, som lavede normer, regler og rådgivning for at bygge bedre huse.

Husene står den dag i dag i en vanvittig god kvalitet. Det særlige ved bevægelsen Bedre Byggeskik var, at den på en gang var individuelt rettet og fællesskabsorienteret. I kølvandet på bevægelsen opstod der harmoniske kvarterer med flotte og sunde boliger bygget i en ordentlig kvalitet. I dag er det meste byggeri developerdrevet. Det er trimmet byggeri, som er præget af tilfældige strømninger. Det bliver meget ens, siger Morten Østrup Møller.

Finansiering er et problem

I dag er det svært for folk at gå sammen i grupper og skabe deres eget byggeri. Det kan skyldes, at

det er svært at rejse kapital. Men andelsboligformen har også ændret sig markant de sidste tyve år.

Fokus i andelsboligen er rykket fra fællesskabet til de individuelle niveau. I dag handler det i høj grad om at få værdistigninger i sin egen bolig. Det betyder, at der er mindre rum til innovation. Hvis man omlagde noget af den offentlige støtte fra traditionelle almene boliger til nye innovative andelsboliger, kunne der måske skabes et finansieringsmæssigt fundament for nye boliger, hvor brugerne fra starten får større indflydelse på både arkitektur og organisering. Til gengæld for støtten kunne de så give afkald på værdistigninger. Det private initiativ kunne på samme måde understøttes med gunstige skattevilkår for dem, som i fællesskabet har modet til at realisere nye boligformer, siger Morten Østrup Møller.

Parkeringsregler fordyrer byggeri

Generelt er det et problem, at kommunerne har en meget rigid tilgang til, hvad et godt boligbyggeri skal indeholde. Parkeringsnormerne er et godt eksempel på regler, som er ude af trit med udviklingen i samfundet, hvor delebiler og selvkørende biler forventes at blive en del af hverdagen i den nære fremtid:

Der er nogle meget faste dogmer om, hvordan et byggeri skal indrettes. I Ørestad er der bygget store parkeringsanlæg og store parkeringskældre under ejendommene. Det fordyrer boligerne og er en meget kortsigtet løsning, givet udviklingen i bilmarkedet. En løsning kunne være at etablere fleksibel parkering i stueetagen, hvor arealet senere kan konverteres til bolig i takt med, at der bliver mindre brug for parkeringsareal. Det vil give investeringen værdi på længere sigt. I stedet for går vi i jorden med mange parkeringspladser, som af andre grunde forhåbentligt bliver overflødige i løbet af de næste 10-20 år. Parkering i jorden kan ikke konverteres til boliger, medmindre vi begynder at bygge til hobbitter, siger Morten Østrup Møller.

Dogmer forhindrer innovation

Dogmerne betyder, at det er svært at bygge fleksible boliger, som kan ændres i takt med beboernes livsfaser. Detailreguleringen kan også hurtigt skabe en udvikling, som får negative konsekvenser for samfundet, som da Københavns Kommune bestemte, at alt nybyggeri skulle være 95m² i gennemsnit. Reglen blev modificeret i 2015, men har haft store konsekvenser for ejendomsmarkedet i hovedstaden:

Reglerne i København gjorde det svært for singelfamilier at finde en lejlighed, de kunne betale. Unge familier uden børn havde også svært ved at komme ind på markedet. Det er et eksempel på, at kommunerne hurtigt kommer ude af trit med virkeligheden. Ligesom da Københavns Kommune generelt vedtog, at der ikke måtte være erhverv ovenpå boliger og bagefter lod sig overraske over, at atelierer i byens tagetager blev konverteret til boliger.

Politiske system er uforudsigeligt

Myndighederne kan være svære at danse med, når boligbyggeri skal udvikles. Det er ikke altid transparent, hvad der skal til for at komme gennem nåleøjet, og selv efter et lang udviklingsproces med kommunen kan et projekt risikere at falde i det politiske system.

Politikerne mangler forståelse for, hvor mange værdier der forsvinder, når projekter skrottes på et sent stadie. I Ørestad ligger der nu en metrostation langt væk fra alle boliger, fordi politikerne skrinlagde boligerne på Ørestad Fælled. Nuuks Plads er et andet eksempel på et projekt, der var flyveklart, da det blev stemt ned. Vi burde have et system, hvor borgerinddragelsen foregik langt tidligere, så borgerne fik indflydelse, før projektet var tegnet til ende. Det ville alle være bedst tjent med, slutter Morten Østrup Møller.

DYNAMIKKER I EJENDOMSMÆGLERBRANCHEN

Har boligmarkedet fulgt med ændringerne i livsstilmønstrene, eller er det stadig business as usual? Boliglaboratorium har bedt ejendomsmægler og ejer af flere Home-butikker Lone Bøegh Henriksen om at tage temperaturen på ejendomsmæglerbranchen.

Ejendomsmæglerne er det sidste led i kæden. De sælger boligerne til køberne, men har begrænset indflydelse på designet af de nye boliger. Rollefordelingen betyder, at bolig-udviklerne ikke altid forstår dynamikkerne og efterspørgslen i markedet, mener Lone Bøegh:

Der er et enormt uudnyttet potentiale i ejendomsbranchen. Hvis vi havde bedre dialog og samarbejde mellem de forskellige faggrupper, kunne vi imødekomme efterspørgslen bedre og bygge mere innovativt. I dag kommer ejendomsmæglerne meget sent ind i processen. Vi kan nærmest kun bestemme, om der skal være et køkkenskab mere eller mindre, selvom vi har kontakten med køberne.

Regnearket dominerer

Set fra Lone Bøeghs stol mangler mange developere sensitivitet. Brugernes boligdrømme og det

enkelte steds kvaliteter bliver ofte sat til side for at bygge så billigt som muligt og få mest muligt ud af investeringen. Det skyldes blandt andet, at prisen på byggegrunde er skudt i vejret i de store byer, så der bliver mindre rum i budgettet til at tænke nyt eller bare tænke sig om.

Boligbyggeriet i dag handler mere om regneark og kalkuler end det enkelte sted og de mennesker, der skal bo der. Når byggejorden er dyr som i hovedstadsområdet, kommer øvelsen meget hurtigt til at gå på at bygge så mange kvadratmeter som muligt. Der er mindre øje for de ting, der betyder noget for kvaliteten på lang sigt som placeringen af bygningerne på grunden, kvaliteten af materialerne og dagslysforholdene. I stedet bliver kvadratmeterne og antallet af rum superoptimeret, siger den erfarne Home mægler.

Boligbyggeri er blevet en stangvare

Konsekvensen er et konformt boligbyggeri, hvor alt skal passe ned i skabeloner. Bygger man 200 lejligheder, skal de 140 lejligheder have 3 værelser, mens de sidste 60 bliver reserveret til 4 værelses-lejligheder. Det bliver en stangvare, hvor one size fits all. Men sådan er virkeligheden jo ikke:

Vi kunne sagtens have flere variationer i boligerne, der tog hensyn til de mange forskellige måder

at bo på. Hvor udviklerne byggede lejligheder, der gav plads til unge og ældre, familier og singler under det samme tag. Det ville give en meget mere nuanceret måde at bo på og mulighed for at have en nabo, som var meget anderledes fra dig selv.

Fællesskabet trender

I de senere år har Lone Bøegh oplevet et øget fokus på fællesskabet. Flere søger boligformer, der rækker udover kernefamilien. Det kan være storfamilier, hvor flere generationer flytter sammen for at hjælpe hinanden i hverdagen, ældre på udkig efter ligesindede og unge børnefamilier, som ønsker fællesskab og kvalitetstid i en travl hverdag.

I Plus 55 konceptet blev der udbudt 55 lejligheder til salg, der havde en fælles overdækket vinterhave med subtropisk klima. Folk lå i kø for at få boligerne. Det viser, at når der bliver bygget noget, som bryder konformiteten, så er der stor efterspørgsel på det. Jeg tror, at vi som branche skal blive meget bedre til at vise nye måder at bo og leve på. Der er et stort uudnyttet behov for fællesskaber. Jo mere travl og digital din hverdag er, jo mere søger du nærhed og fællesskab i din bolig, siger Lone Bøegh.

Brug for værdier i boligen

Boligen er vigtig for folks selvforståelse og identitet. Den er et pejlemærke på, hvem du er, og hvad du drømmer om. Derfor er der stor efterspørgsel på boliger, som fortæller en historie og trækker tråde tilbage som boligerne i Carlsberg byen. Det kan også være bæredygtige boliger som i Ressourcerækkerne.

Når du siger ordet Ressourcerækkerne, signalerer du nogle særlige værdier. Det giver mening til dit liv at bo et sted, som bygger på bæredygtige værdier. På samme måde går folk også op i, at der er bygget med ordentlige materialer. Langt de fleste

har en forkærlighed for de klassiske materialer, som patinerer flot, siger Lone Bøegh.

Sæt det lange lys på

Materialerne er med til at definere en ejendom. Dårlige materialer skaber dårlige boliger på sigt. Derfor er det vigtigt, at ejendomsbranchen får det lange lys på og vælger gode løsninger fra starten. Pensionskasserne burde som minimum insistere på høj kvalitet, når de nu bygger boliger til deres medlemmer:

Der er mange forskellige udviklere. Hver har deres model af verden. De skal have en god business case og sikre afkast af deres investeringer. Men særligt pensionskasserne kunne tænke lidt mere langsigtet og vælge materialer, som bliver smukkere med tiden og giver glæde til dem, der bor i ejendommen. I dag er der jo boliger, som nærmest er bygget af træplader med eternit på ydersiden. Om ti år kan de få en masse problemer med fugt og vedligehold, så det er ikke altid den bedste investering på lang sigt.

Generelt skal branchen blive bedre til at kalibrere boligerne, så de passer til slutbrugerne. Derfor kunne Lone Bøegh godt tænke sig, at de enkelte teams i Boliglaboratorium gik ind og eksperimenterede mere med boformerne:

Jeg kunne godt tænke mig, at de enkelte teams arbejdede med at skabe et slags moderne landsbysamfund, hvor der er fællesskab, nærhed og rum til forskellige måder at bo på. De skal bryde med konformiteten, give plads til mange forskellige livsmønstre og være bygget med gode ærlige materialer. Ikke en masse plastik og eternit. Sådan et projekt vil jeg blive glad for at se, slutter Lone Bøegh.

FINANSIERINGSMODELLER

Hvilken rolle spiller de finansielle strukturer for, hvordan vi bygger boliger? Boliglaboratorium har interviewet to eksperter for at blive klogere på, hvordan finansieringen påvirker lysten til at eksperimentere: direktør i Realkreditrådet og vice adm. direktør i Finans Danmark Ane Arnth Jensen og erhvervskundechef i Merkur Andelskasse Claus Skytt.

Ane Arnth Jensen

De danske realkreditlån er helt afgørende for det danske boligmarked. Realkreditten bygger på et pant i ejendommen, hvor man udsteder realkredit obligationer til investorer, der til gengæld får sikkerhed i pantet. Det sikrer effektive og billige lån, siger Ane Arnth Jensen:

Den danske realkreditmodel er meget effektiv og billig. Den giver en masse fordele for danskerne. Den finansierer mange former for boliger som andelsboliger, almene boliger, private ejerlejligheder, parcelhuse, fritidshuse og udlejningsejendomme. Forudsætningen for lånet er, at man kan tage pant i ejendommen. Derudover er der regler,

som skal sikre, at ejendommen beholder sin værdi i forhold til pantet. Hvad skal ejendommen anvendes til og kan den omsættes igen, hvis låntager ikke kan betale?

Sikkerhed er essentielt

Hvis du vil ændre på din bolig og har friværdi, kan du låne i friværdien og bruge pengene frit uden spørgsmål, så længe du holder dig indenfor lånegrænserne. Lånet afhænger af værdien af din bolig. Hvis du ønsker at låne penge til et eksperimenterende boligprojekt, er det ikke muligt at fravige kravet om sikkerhed i pantet.

Eksperimenterende projekter er spændende og vigtige. Det kan være indenfor arkitektur, landskab eller bæredygtige løsninger. Men hvis ikke eksperimentet tilføjer boligen ekstra værdi, kan det være svært at få finansieret ekstra ud over den friværdi, der eventuelt er i forvejen. Det er det samme som at købe et dyrt køkken. Det er ikke sikkert, at den investering kommer hjem igen. På en måde kan eksperimenterende boligbyggeri sammenlignes med liebhaveri, hvis det er noget meget specielt, som kun ganske få vil betale for. Det påvirker vurderingen af ejendommen og dermed muligheden for lån, siger Ane Arnth Jensen.

Find andre finansieringsformer

Det danske boligmarked er i høj grad finansieret med realkreditlån, som i alt udgør 2800 mia. kroner herhjemme. Op til 80% af boligejendommens værdi dækkes af realkreditlånet. Der er krav om udbetaling på 5 pct. af ejendommens pris. Resten af finansieringen kan findes i banken eller andre steder. Du kan altid tale med din bank uanset hvad. Men har du lyst til at eksperimentere, og kan du ikke låne, eller har du ikke midlerne selv, kan en løsning være at finde andre kapitalformer eller investorer, der er villige til at tage risikoen.

Indenfor bæredygtighedsområdet sker der rigtig meget, som vil påvirke boligmarkedet de kommende år med cirkulær økonomi omkring materialer og større energieffektivitet:

Indenfor bæredygtighed kommer der opfindelser, vi slet ikke har fantasi til at forestille os. Her vil det være godt, hvis det offentlige kan spille med i planlægningen af nye boligområder, så der bliver mere plads til innovation. Netop bæredygtighedsområdet bliver fulgt tæt af banker og realkreditlen, som kigger mod folketinget og regeringen for at finde ud af, om der kommer nye regler på dette område, som vil få betydning for lånemarkedet, siger Ane Arnth Jensen.

Regler giver robusthed

Efter finanskrisen er reglerne for realkreditlen blevet strammet for at undgå boligbobler på markedet. Der bliver stillet større krav til låntagernes økonomi. Denne forsigtighed bakker Ane Arnth op om:

Vi har lært af finanskrisen, at det er godt at være polstret, hvis der kommer modvind. Reglerne sikrer en større robusthed i markedet. For eksempel er der indført større egenfinansiering på projektlejligheder, ligesom du ikke kan fremmedfinansiere det hele. I Finans Danmark bakker vi

op om de mere forsigtige regler. Ingen kan være interesserede i, at låntagere kommer i økonomisk ufare, fordi lånene er usikre.

Realkreditlen bliver ofte set som konservativ, men det er en uretfærdig kritik, mener Ane Arnth Jensen. Hun påpeger, at realkreditlånet har ændret sig markant gennem de sidste 30 år med nye produkter som afdragsfrihed og variabel rente:

Hvis der opstår et nyt behov, er jeg sikker på, at der vil komme nye finansieringsmuligheder. Realkreditlen har været god til at følge med tiden og give os et helt utroligt sikkert fundament under boligmarkedet, siger Ane Arnth.

Claus Skytt

I Merkur Andelskasse kunne erhvervskundechef Claus Skytt godt tænkt sig lidt mere risikovillighed i realkreditinstitutterne. Han mener, at den danske realkreditmodel er med til at hæmme lysten til at eksperimentere, fordi modellen i sig selv giver meget lidt rum til tab på den enkelte sag.

Realkreditlen er en meget konservativ branche, hvor lysten til at tage en risiko er meget lille. Det skyldes i høj grad, at vi har et system, hvor det er muligt at få ret billige lån. Det giver en lavere indtjening på den enkelte lån og dermed også en mindre risikovillighed, siger Claus Skytt.

Dyr mellemfinansiering

Realkreditlånet kan først gives, når bygningen står færdig. I selve byggeperioden skal bygherren finde en anden finansiering til de løbende udgifter. I selve byggefasen er risikoen mangedoblet i forhold til, når byggeriet står færdigt og realkreditlen tager over. I byggeperioden er det ikke unormalt, at udgifterne stiger med 10-30 % i forhold til det oprindelige budget. Derfor er forsigtigheden stor fra bankernes side i byggeperioden. Den store risiko betyder, at bygherren skal stille

en ret stor sikkerhed for at få finansieret lånet i byggeperioden. Det gør det svært at få nye spillere ind på markedet. I stedet bliver boligmarkedet domineret af pensionskasserne og de store boligselskaber, fordi de har kapital i ryggen, siger Claus Skytt.

Partnerskaber er vejen frem

En løsning på dilemmaet kunne være en model, der kobler en del af risikoen af i byggeperioden, så bankernes krav til egenfinansiering kan reduceres. Det kunne fx være et partnerskab mellem entreprenør og bygherre, hvor der blev fastlagt en ramme, som byggeriet ikke overstiger.

I dag byder entreprenøren på opgaven med den lavest mulige pris i forventning om, at ekstraarbejder og uforudsete begivenheder i løbet af byggeprocessen vil hive prisen op samlet set. Hvis man i stedet kunne aftale en fast pris og lægge en buffer ovenpå, som på ingen måde kunne overskrides. Så ville vi være nået langt i forhold til den usikkerhed og risici, som bankerne skal tage højde for i byggeperioden, siger Claus Skytt.

HVIS EN BOLIG BLIVER FOR EKSPERIMENTERENDE, SÅ HENVENDER DEN SIG TIL EN LILLE MÅLGRUPPE. DET PÅVIRKER KRAVET TIL STØRRELSEN AF EGENFINANSIERINGEN.

Omsættelighed altafgørende

Når byggeriet står færdigt, skal det finansieres af et realkreditlån. Udbyderne af realkreditlån ser primært på byggeriets omsættelighed, og det kan være med til at hæmme lysten til at eksperimentere, mener Claus Skytt:

Det er selvfølgelig vigtigt for realkreditlen, at boligerne kan omsættes. Hvis en bolig bliver for

eksperimenterende, så henvender den sig til en lille målgruppe. Det påvirker kravet til størrelsen af egenfinansieringen. I Merkur har vi flere gange været med til at finansiere halmhuse blandt andet i Thorup. Tidligere ville realkreditlen ikke medvirke til finansieringen. Det vil de godt nu, men systemet er trægt, og du skal stadig komme med en større egenfinansiering end ved et almindeligt typehus fra blandt andet Lind & Risør.

Prissætning påvirkes af området

Selve prissætningen kan også være en barriere i forhold til belåning, særligt på landet, hvor kvadratmeterpriserne er lave. Her kan det være svært at få fuld finansiering af byggeprisen, fordi den nye boligs værdi bliver vurderet ud fra de eksisterende boliger i områdets værdi. Men et nyt bofællesskab kan ikke nødvendigvis sammenlignes med et gammelt landsbyhus.

Her har vi skullet kæmpe meget for at få realkreditlen til at anerkende, at et bofællesskab kan noget andet. Heldigvis kan det dokumenteres, at handelspriserne i bofællesskaberne er væsentligt højere mellem 20-50 % i forhold til lokalområdet. Der er således en villighed til at betale en højere kvadratmeterpris for at være en del af et fællesskab, siger Claus Skytt.

Svært at komme ind på boligmarkedet

Finanskrisen har også strammet reglerne for finansiering. I dag skal en familie have råd til at betale lånet med fast rente og fuldt fradrag, og det samlede lån må ikke overstige 4 gange brutto indkomsten. Det gør det sværere at komme ind på boligmarkedet. Derfor bør man skabe nogle modeller, som gør det muligt at finde billige boliger, mener Claus Skytt.

Vi har blandt andet arbejdet med kollektiver, hvor værdistigningen har gjort det sværere at komme ind i kollektivet, fordi andelen vokser

med friværdien. Hvis kollektivet skal forsætte med at være en billig boform, skal formuestigningen afkobles fra prisen på andelen. Der er nogle initiativer, hvor kollektiver bliver samlet i en fond, så værdistigningen holdes i fonden. I stedet for at kollektivistene bliver grådige og likviderer foreningen, så sørger denne konstruktion for at bevare kollektivet og en lav pris for at blive en del af kollektivet. Friværdien fra en bolig bliver så brugt til at investere i en ny bolig og så videre.

Genopliv andelsboligerne

En anden mulighed kunne være at genoplive andelsboligtankegangen, så det blev muligt at få billigere finansiering takket være statsgaranti. Det ville åbne op for flere alternative boformer.

I dag bliver der stort set kun bygget dyre lejligheder af pensionskasser, ejerlejligheder og lidt almene boliger. Det kan ikke svare sig at stifte en andelsboligforening, da finansieringen typisk er dyrere. Jeg kunne godt tænke mig, at man genindførte nogle af de fordele, der tidligere var for andelsboligforeninger, hvor de havde adgang til bedre finansiering end i dag. Det ville give mulighed for at etablere flere andelsboligforeninger, kollektiver og billigere mindre boliger.

På samme måde kunne staten sætte en pulje af til eksperimenterende boligbyggeri, så staten tog en del af risikoen ved sådant et byggeri. Det ville give plads til at arbejde mere med bæredygtighed. Men når det kommer til selvbygger-grupperne, så mener Claus Skytt, at det er forståeligt, at egenfinansieringen ryger i vejret:

Selvbygger-grupperne har svært ved at opnå finansiering, men det er forståeligt. Den manglende faglighed betyder, at de har svært ved at styre tiden og processerne. Et selvbyggerprojekt vil ofte løbe over længere tid end planlagt, og der kan først opnås realkreditfinansiering, når byggeriet er helt afsluttet. Omkostningerne løber

derudaf, og fordyrer det endelige byggeri. Jeg har ikke nogen gode løsninger. I Merkur Andelskasse stiller vi som krav, at grupperne skal have en vis håndværksmæssig kunnen for at få en byggekredit. Hvis det er en skolelærer, får han højst sandsynligt nej, fordi vi risikerer at stå med et forkert byggeri til slut, som ikke er noget værd.

Flere blandede boliger tak

Generelt kunne Claus Skytt godt tænke sig, at moderne boligbyggeri var mere blandet i forhold til familieformer, størrelser og økonomi. Løsningen ville være at have en mere blandet ejerstruktur, hvor ejer, almen og leje bliver blandet sammen. Men det er meget svært i dag juridisk, særligt i byggeperioden. Derfor så Claus Skytt gerne, at de enkelte teams i Boliglaboratorium eksperimenterede med at bygge billige alternative boliger:

I de gamle militærbarakker i Ballonparken på Amager har Københavns Kommune solgt ejendommen til en fond, som lejer det ud til beboerne. Det har sikret billige boliger til en gruppe, som ellers kunne være faldet helt ud af boligmarkedet. Boliglaboratoriet kunne eksperimentere med billige boliger til hjemløse, studerende, singler og ældre, som alle har behov for en mindre bolig. Desværre bygges der primært 3-4 værelses boliger, som er for dyre for de fleste. Hvis teamsene ville arbejde med det, ville det i allerhøjeste grad være billigt byggeri og eksperimenterende, slutter han.

PRIVATE BYGHERRER

Er der strukturer og processer indenfor boligbyggeriet, som hæmmer innovationen? Boliglaboratorium har interviewet to bygherrer for at blive klogere på, hvordan vores boligbyggeri kan blive mere innovativt. Udviklingsdirektør i Pension Danmark Mia Manghezi og direktør i Tækker Group Jørn Tækker.

Mia Manghezi

Manglende innovation i boligbyggeriet skyldes i høj grad de strukturer og processer, bygge- og ejendomsbranchen arbejder med. Det er ikke lovgivningen, som spænder ben for det innovative, mener Mia Manghezi, som peger på, at der bruges rigtig mange kræfter i udbudsprocesserne og færre kræfter på at udvikle byggeriet senere hen:

I branchen er vi ofte tilbøjelige til at bruge de tunge udbudsprocesser, som tager meget tid i indledende faser. Det betyder, at der bliver færre ressourcer til at udvikle projektet senere hen. Jeg tror, at vi ville se meget mere innovation, hvis vi prioriterede anderledes og arbejdede med andre konkurrenceformer, siger Mia Manghezi.

Vanetænkning

Private bygherrer er ikke underlagt de samme udbudskrav som offentlige bygherrer. Alligevel er processen med at finde samarbejdspartnere ikke meget forskellig fra det private byggeri til det offentlige byggeri. Men private bygherrer kunne med fordel finde mere kreative måder at drive projekterne frem på.

En byggesag er en meget kompleks proces, hvor mange samarbejdspartnere skal få tingene til at lykkes. Der er meget fokus på at holde tiden og budgetterne. Det betyder, at vi har en tendens til at gentage det, der er gjort før, fordi det giver mindre kompleksitet. Gentagelserne og vanetænkningen er en klar udfordring for innovationen, siger Mia Manghezi.

Uforudsigelig sagsbehandling

Kommunernes sagsbehandling hæmmer også innovationen, fordi kravene udvikler sig i løbet af processen. Når spillepladen konstant ændrer sig, bliver det risikabelt at satse stort tidligt. Den bedste strategi bliver at spille sikkert, så der stadig er penge til de sidste runder:

Kommunerne kan godt blive bedre til at indgå i et forpligtende samarbejde med os bygherrer. Det er svært at håndtere, når der kommer et krav om 20% almene boliger i den sidste del af processen. Som bygherrer kan vi godt være tilbøjelige til at holde lidt igen, ikke tænke innovativt nok og ikke komme helt ud i kanterne, fordi vi ikke ved, hvad der venter længere fremme i processen, siger Mia Manghezi.

Detaljerede planer

De bedste løsninger opstår, når kommunen fungerer som myndighed og samarbejdspartner. Hvis det er muligt at diskutere tingene igennem grundigt og nuanceret på et tidligt stadie, opstår der bedre projekter, mener Mia Manghezi:

Hvis vi bliver mødt af en række krav på en tjekliste, så bliver resultatet ofte ti punkthuse, som vi plejer. Hvis kommunen derimod engagerer sig tidligt, kan vi måske finde innovative løsninger på friarealer, højdegrænseplaner og bebyggelsesprocent, siger Mia Manghezi.

Skru ned for detaljstyring

Mia Manghezi roser myndighederne for at være lydhøre overfor bygherrerne, men oplever også, at der bliver lagt meget detaljerede lokalplaner, hvor de arkitektoniske linjer næsten er tegnet op på forhånd

Der er rigtig meget arkitektur i lokalplanerne som for eksempel, at alle boliger i et område skal have karnapper. Det hæmmer variationen og innovationen. Planerne er for detaljerede. Det er klart, at politikerne vil sikre sig, at der bliver opført et ordentlig byggeri. Men set fra min stol så ansætter vi jo altid gode arkitekter og bygger bæredygtigt. Vi kan godt opføre os ordentligt, siger Mia Manghezi.

VI KUNNE GODT BRUGE MERE KRUDT PÅ AMBITIONERNE OG MINDRE PÅ DETALJERNE. SÅ KUNNE VI LÆRE UNDERVEJS OG BLIVE KLOGERE

Skru op for ambitionerne

I stedet efterlyser hun lokalplaner, der har et mere overordnet sigte og handler om, hvad det enkelte område skal kunne.

Vi kunne godt bruge mere krudt på ambitionerne og mindre på detaljerne. Så kunne vi lære undervejs og blive klogere. I nogle projekter bliver der lagt detaljerede planer ti år frem i tiden. Men verden ændrer sig meget på ti år. Tag for eksempel et landskabsprojekt tegnet i 2010. Der vil slet ikke være upcycledede materialer med, for sådan så vi ikke verden for ti år siden. Det er rigtig synd, at der ikke er plads til udvikling og læring undervejs.

Bæredygtighed er kommet på dagsordenen i byggeriet i de senere år og Mia Manghezi så gerne, at myndighederne skubbede til udviklingen, så der kommer mere fart på det bæredygtige byggeri. Derfor synes hun også, at bæredygtighed og genanvendelse vil være oplagt at arbejde med i Boliglaboratoriet:

Det kunne være spændende, hvis processen blev vendt om, så du tegnede boliger efter de materialer, der var til rådighed. Det vil i sig selv give en kæmpestor variation. Det kunne også være godt at have et blik for boligbehovet ligesom ved seniorbofællesskaberne. Hvis Boliglaboratoriet kunne se mere på, hvad der mangler i boligudbuddet og forsøge at realisere det, ville det være spændende, slutter Mia Manghezi.

Jørn Tækker

Vi har verdens kedeligste boligbyggeri, lyder det fra Jørn Tækker, der ikke er bange for at give branchen og i særdeleshed kommunerne en opsang. Kommunerne baner nemlig vejen for kedelig arkitektur ved hovedsageligt at fokusere på pris, når de udbyder store byudviklingsprojekter.

Den største hæmsko for innovation er økonomi. Når kommunerne starter med at tage den højest mulig pris på byggeretter i de store byudviklingsområder, så har de afskåret sig fra det bedste byggeri. Der bliver meget lidt tilbage at bygge for, når du skal lægge så mange penge på bordet først. Og så tager byudviklingsprocessen virkelig lang tid, så det hele næsten er forældet, når du er klar til at gå i jorden, siger Jørn Tækker.

JEG EFTERLYSER KOMMUNER, SOM IKKE GÅR EFTER DEN SIDSTE KRONE, MEN DET BEDSTE PROJEKT

Sænk prisen og kræв god arkitektur

I stedet for at fokusere så meget på prisen skulle kommunerne hellere sænke prisen og stille større krav til materialer, arkitektur og boligtyper. Det ville den skabe innovation og variation, vi virkelig mangler i dag, mener Jørn Tækker:

Jeg efterlyser kommuner, som ikke går efter den sidste krone, men det bedste projekt. De fleste kommuner siger, at de går efter det bedste projekt. Men det gør de ikke. Det er kæmpe barriere. Tag Ørestad og Aarhus Ø. Det er begge kommunale grunde, der er blevet konverteret. De er opført efter den samme forældede skabelon med to brede vejplaner med en letbane i midten. Totalt uambitiøst, siger Jørn Tækker.

Økonomien vinder over byen

I det danske boligbyggeri er det økonomien, som vinder hver gang. Det giver de samme kedelige løsninger hver gang, som nok giver det bedste afkast, men ikke en speciel god by. Jørn Tækker nævner byområdet Fragtmandscentralen i Aarhus som eksempel:

Frugtmandscentralen er hovedsageligt udviklet af private investorer og består af blokke og punkthuse med delevenlige 2-3 og 4 værelses lejligheder, så de kan bruges af studerende. Alle lejligheder har fordelingsgang, højdegrænseplanet er det samme på alle blokke, der er ingen diversitet på højder. Når du går rundt, er der ingen energi i byrummet, for der er ikke stillet tilpas store krav til oplevelser i gadeplan. Alle blokke har flade tage, alle har vinduer i samme format. Der er ingen diversitet, siger Jørn Tækker.

Langsom sagsbehandling

Et andet problem er sagsbehandlingen, som har en tendens til at trække ud i Aarhus Kommune og København Kommune, hvor Tækker Group hovedsageligt arbejder. Er sagsbehandlingen langsom, tager det energien ud af processen:

Jeg oplever, at der er meget stor forskel på sagsbehandlingstiden alt efter, hvilken kommune du bygger i. I mange af de små kommuner kan de godt have rimelig styr på det, men sagsbehandlingen i Aarhus og København er sindssyg langsom. Det tager livet af enhver sund proces, når der skal gå mange måneder og nogle gange år, før man får en lokalplan eller en byggetilladelse. Det er ikke modvilje, men mangel på ressourcer og medarbejdere med de rigtige uddannelser, siger Jørn Tækker.

DET HELE TRÆNGER TIL EN GOD RYSTETUR, SÅ VI FÅR EN BEDRE DIALOG MELLEM UDVIKLERE, GRUNDSÆLGERE OG KOMMUNEN

Brug for en rystetur

Jørn Tækker medgiver, at planlæggerne i Aarhus Kommune i de senere år er blevet meget mere bevidste om, hvor stor betydning lokalplanen har for udviklingen. Men han er ikke imponeret over processerne:

Det hele trænger til en god rystetur, så vi får en bedre dialog mellem udviklere, grundsælgere og kommunen. Det kræver, at man starter politisk, og politikerne giver embedsmændene mere frihed. Jeg ved, at jeg tegner det sort. Det er blevet bedre, men det kan bare blive endnu bedre.

Bygningsreglement barriere for innovation

Det er altså i høj grad processerne inde i kommunerne, som bremser innovationen. Men også i bygningsreglementet er der ting at hente. Her er der meget stramme krav omkring brand og lyd, som ikke altid forvaltes stringent:

Vi skal naturligvis ikke gå på kompromis med brand og lyd. Men det er alligevel sjovt, at det er så meget lettere at bygge træhuse i højden i Norge og Sverige. Hvis vi gerne vil bygge etageboliger i træ i Danmark, har vi lynhurtigt udfordringer med brandmyndighederne. Jeg oplever også, at reglerne fortolkes forskelligt fra sted til sted. Nogle steder må man godt bygge med træ, andre steder er der forsøgsordninger, og så er de steder, hvor det overhovedet ikke kan komme på tale.

Vi skal blande boliger

På samme måde finder Jørn Tækker, at lovgivningen om alment boligbyggeri er forældet. I dag er der et krav om, at hvis man bygger fx 400 lejligheder, skal de 75-100 være almene. De almene boliger bliver ofte bygget i en klump i et hjørne, så de har deres egen grund, egen opgang, egen arkitektur og egen varmeregning. Men det ville være meget bedre at blande boligerne inde i blokkene for at undgå segregering:

Hvis vi blandede lejlighederne inde i etageblokkene efter et aftalt system, ville de blive jævnt fordelt. Når du så trådte ind i opgangen, ville du ikke vide, hvad der er ejerbolig, og hvad der er en almen bolig. Det vil give nul ghettodannelser. Men jeg kan ikke få lov til det af myndighederne. De almene boligforeninger vil heller ikke kæmpe for det. De tænker ekstremt reaktionært og forhistorisk. Uha, så kan ejerforeningen tvinge noget ned over os. Selvfølgelig er det mere rationelt med 3 blokke ved siden af hinanden, men hvis vi bliver ved at bygge små øer, så finder vi jo aldrig ud af, hvad der foregår på den anden side af hegnet.

Fællesskaber i Nye

Jørn Tækker har taget konsekvensen og arbejdet med sin egen form for fællesskab i Nye udenfor Aarhus. Her udvikler han 200 hektarer til en ny by for 15-20.000 indbyggere. Kernen i Nye er fællesskabet.

Jeg udvikler Nye alene, så jeg skal ikke slås med lodsejere, der har andre ambitioner end mig. Det betyder rigtig meget for kvaliteten og tidsperspektivet. I Nye er der ikke matrikelgrænser. Alle bygninger står på en sokkel, der udgør matriklen. Så snart du træder udenfor, er du en del af fællesskabet, fortæller Jørn Tækker.

Ideen er, at det bliver lettere at få fællesskab, når alt det udenfor er fælles. I Nye er beboerne med til at bestemme legepladser, plante bede,

drivhuse, fælleshuse, fælles gæsteværelser og etablere opladning til elbiler. Parkering foregår væk fra huset, ligesom post hentes et fælles sted.

Man kan lave rigtig mange benspænd, der giver basis for fællesskab. Men man kan ikke få et fællesskab til at vokse, hvis ikke beboerne vil have det. Jeg håber, at beboerne tager det til sig. Generelt synes jeg godt, at man kunne gøre mere for at tænke fællesskabet ind i helhedsplanerne. Det er kommunerne ikke særlig gode til. Jeg synes ikke, at de stiller nok krav til de enkelte bygherrer.

Arbejd med højder, dybder & bredder

Det er svært at sige, hvad der giver et godt boligbyggeri. Selv inde i midten af Aarhus er der områder, der ikke fungerer særlig godt. Det handler om at skabe god arkitektur, variation i boligformerne og levende steder, hvor man møder hinanden i gadeplan:

Vi skal arbejde med højder, dybder og bredder. Vi skal skabe levende byrum og byer, hvor det er rart at bo, hvor det ikke er økonomien, der bestemmer. Kommunerne skal stille kvalificerede krav, så vi ikke får inkompetente bygherrer. Rigtig mange bygherrer siger, at de ikke er inkompetente, at det er deres forretningskoncept, men hvis man køber verdens dårligste rådgivere, får du ikke gode boliger. Det er ikke holdbart i et rigt land som Danmark at have verdens kedeligste boligbyggeri, siger Jørn Tækker og slutter: Ved fælles hjælp og krav til hinanden får vi netop den by, vi alle gerne vil have. En levende by hvor alle er velkomne, og alle betyder lige meget.

**VI SKAL ARBEJDE MED HØJDER, DYB-
DER OG BREDDER. VI SKAL SKABE
LEVENDE BYRUM OG BYER, HVOR DET
ER RART AT BO, HVOR DET IKKE ER
ØKONOMIEN, DER BESTEMMER**

DEN ALMENE BOLIGSEKTOR

Hvordan er rammerne for innovation i den almene boligsektor? Er der plads til at eksperimentere eller er rammebeløbet en hindring for innovation? Boliglaboratorium har spurgt adm. direktør i Boligforeningen AAB og formand for Landsbygefonden Christian Høgsbro.

Rammebeløbet i den almene sektor er sat til godt 24.000 per m² i hovedstadsområdet. Det betyder, at det almene boligbyggeri skal holde sig under det beløb, når der bygges boliger i København. Beløbet dækker alle udgifter fra boligen over nderum til parkeringspladser. Det giver en meget snæver ramme at bygge for og levner ikke meget plads til innovation, mener Christian Høgsbro:

Rammebeløbet er en hæmsko for det almene byggeri i forhold til kvalitet, arkitektur, materialevalg og energiløsninger. Vi må skubbe alle ønsker til side og bare være glade, hvis vi kan ramme rammebeløbet. Det er en stor hurdle. Derudover er vi underlagt krav fra Københavns Kommune om særlige energistandarder, vi skal bygge med. Det er en standard, som kun er rettet mod de almene boliger og ikke de private. Konsekvensen er, at vi ikke kan bygge i den kvalitet, vi ønsker, siger Christian Høgsbro.

Mere fokus på drift tak!

Rammebeløbet opgøres efter udgifterne forbundet med opførelsen. Men det er en helt forfejlet strategi, mener Christian Høgsbro. I stedet for skulle rammebeløbet fokusere på driften, så de almene boligselskaber kunne vælge de løsninger, som var mest rentable på lang sigt:

Det ville være meget mere interessant, hvis vi kunne fokusere på driften. Det kunne være, at vi med en dyrere opførelse på sigt kunne spare mange millioner kroner på driften. Driftsbesparelsen har vi resten af bygningens levetid. Som det er nu, får vi ikke de bedste løsninger i forhold til drift, energiforbrug, materialevalg og holdbarhed.

I stedet skal der meget mere fokus på levetidsøkonomien i en bygning. Så der bliver rum til at investere i smartere løsninger.

Hvis jeg kan poste 10 % mere i anlægssummen mod til gengæld at holde driftsudgifterne nede og bygge mere langtidsholdbart. Det ville være smart. Så kunne jeg investere i mere energirigtige løsninger end i dag. Det er meget mere interessant at se på byggeriet over en lang periode end fokusere på opførelsen. I dag bliver vi tit tvunget ud i løsninger, der ikke er holdbare på langt sigt.

Parkering fordyrer projekterne

En anden hindring for godt byggeri og innovation er tilsynet med de almene boliger. Når et nyt alment projekt skal opføres, skal det godkendes af to myndigheder. Det tager tid og giver ekstra administrative udfordringer. Derudover er kravet til parkering med til at fordyre byggeriet, så der er mindre plads til innovation og eksperimenter:

Parkeringspladser er klart et fordyrende element. I Københavns Kommune er der et ønske om for-tætning. Det betyder, at parkeringspladserne skal bygges i konstruktion. Når parkeringspladserne placeres i en parkeringskælder, koster det 3-4 gange så meget som på terræn. I terræn koster en parkeringsplads godt 60.000 kroner, mens den koster 260.000 kroner i konstruktion. Det er en meget stor ekstraudgift for os, når vi i forvejen har en så anstrengt økonomi på det enkelte projekt, siger Christian Høgsbro.

Myndigheder skal stoppe detailregulering

Myndighederne er også alt for detailregulerende i forhold til det enkelte byggeri, hvis du spørger Christian Høgsbro:

Myndighederne er alt for projekterende. De skal fungere som myndighed, ikke projekterende part. Vi kan være langt i projektet, og så begynder de at blande sig i projekteringen og indretningen af boligerne. Det er en detailregulering, som er unødvendig, fordyrende og tidskrævende.

På samme måde oplever Christian Høgsbro, at arbejdet med lokalplaner foregår uden at tage de almene boligforeninger med på råd.

Kommunen kunne godt lade os komme ind i dialogen tidligere. Hvis vi var med tidligere i processen, kunne vi give indspark til, hvilken type boliger der skal bygges, hvordan de skal udformes og tage borgerne meget mere med på råd.

Jura gør samarbejde med private svært

Juridiske udfordringer er også en del af hverdagen i et støttet byggeri. Kommunerne kan påbyde 25 % alment byggeri i et boligbyggeri, men samarbejdet med private developere bliver ofte besværliggjort af juridiske udfordringer. Almenboliglovgivningen og udbudsreglerne sætter begrænsninger for samarbejdet. Det kan delvist løses med en delegeret bygherremodel, hvor den private bygherre overtager bygherrerisikoen og udbudspligten for det almene boligselskab. Men det er langt fra ideelt, siger Christian Høgsbro:

Det er stadig meget bøvet. Jeg så gerne, at det var meget lettere at arbejde sammen med private bygherrer end nu. Vi kunne godt samtænke privat og alment byggeri i meget højere grad end nu.

Behov for bedre samarbejdsmodeller

Samarbejdsmodellerne indenfor byggebranchen er også en hæmsko for innovation. Der bliver ikke arbejdet tilstrækkelig med digitale løsninger, selv om det kunne give et bedre byggeri og en bedre byggeproces. På samme måde er udbudsprocesserne en hindring for godt samarbejde, fordi man starter forfra med nye samarbejdspartnere på hvert projekt:

Der bliver arbejdet meget med samarbejdsrelationerne indenfor byggeriet i de her år. Det er også noget, vi kigger på. Jeg kunne godt tænke mig at have flere tætte strategiske partnerskaber, hvor vi havde fælles byggeprogrammer og fælles visioner for mere attraktivt byggeri. Det ville give mere interessant byggeri og spare mange ressourcer, siger Christian Høgsbro.

Giv processerne et servicetjek

Den almene sektor har været med til at sætte nye boligrends på tapetet med nytænkende ungdomsboliger, ældreboliger og familieboliger.

Christian Høgsbro mener derfor, at den almene sektor har en stor rolle at spille i fornyelsen af vores boligbyggeri. Men rammerne er ikke ideelle. Derfor vil han gerne have teamsene i Boliglaboratorium til at fokusere på processerne i byggeriet for at få mere rum til innovation:

Det ville være rigtig godt, hvis teamsene kunne kigge på byggeprocesserne. Hvordan optimerer man processen og skaber bedre samarbejdsrelationer, som bidrager positivt til alle parter i processen? Derudover må de meget gerne gå i dybden med digitaliseringen og kigge på de juridiske og økonomiske barrierer, der hindrer kvalitet i boligbyggeriet, slutter Christian Høgsbro.

JEG KUNNE GODT TÆNKE MIG AT HAVE FLERE TÆTTE STRATEGISKE PARTNERSKABER, HVOR VI HAVDE FÆLLES BYGGEPROGRAMMER OG FÆLLES VISIONER FOR MERE ATTRAKTIVT BYGGERI. DET VILLE GIVE MERE INTERESSANT BYGGERI OG SPARE MANGE RESSOURCER

ANDELSBOLIGER

Hvordan har andelsboligmarkedet udviklet sig? Hvilke fordele og ulemper er der ved andelsboligformen? Boliglaboratorium har interviewet direktør i ABF Jan Hansen om det danske andelsboligmarked.

Vi har godt 210.000 andelsboliger i Danmark, som udgør 8-9% af den samlede boligmasse. To tredjedele af boligerne findes i de store byer, mens resten er spredt udover hele landet. Mængden af andelsboliger voksede betydeligt i 1980'erne, hvor flere nye boliger blev opført som andelsboliger. Det var ofte tæt-lavt byggeri udenfor de store byer, hvor folk gerne ville indgå i et fællesskab og undgå forpligtelserne ved at have sit eget parcelhus. Samtidig vandt andelsboligformen frem inde i byerne på grund af tilbudspligten:

Mange andelsboliger inde i byerne er gamle lejligheder, som er havnet på lejernes hænder på grund af tilbudspligten. Tilbudspligten betyder, at en privat udlejer skal tilbyde lejerne at købe boligen først, før den udbydes til 3. mand, siger Jan Hansen.

Mange lejeboliger blev andelsboliger

Tilbudspligten betød, at mange ældre små lejligheder blev omdannet til andelsboliger, særligt i København. Her solgte Københavns Kommunes boligselskab Thor også en række af kommunens ejendomme som andelslejligheder. Derfor er der i dag flere andelsboliger i København end ejerboliger og almene boliger. Beboerne i de store byer er ofte unge og singler, mens beboerne er ældre ude på landet. Andelsboligens store styrke er, at den er en slags tredje vej mellem ejerboligen og lejeboligen. Beboerne nyder nogle privilegier ved at have egen bolig uden at have de samme udgifter til etablering og besværet med at vedligeholde boligen.

Når boligen er din egen, stiger lysten og motivationen til at gøre noget ved din bolig og forbedre den. Hvis en udlejer foretager forbedringer, sker det altid ud fra økonomiske betragtninger om at få en højere leje. Så totalmoderniserer de lejligheden. Når det er andelshaverne selv, der står for forbedringerne, så sker det ud fra en nyttebetragtning. Hvad giver værdi for mig? Det giver en meget mere bæredygtig tilgang til boligen, siger Jan Hansen.

Andelsboliger er blevet dyrere

Den danske andelsboligform har været begünstiget af politisk velvilje. Fra 1980'erne til 2004 var der afsat penge på Finansloven til at støtte finansiering af andelsboliger, ligesom tilbudspligten har fremmet andelsboligformen. Andelsboligformen er dog blevet dyrere med årene.

Prisniveauet i de større byer har været stigende siden midten af 00'erne, hvor vi så store værdistigninger på ejendomme. Det gav prisstigninger på udlejningsejendomme og dermed andelsboligerne. Det blev dyrere at købe en andelsbolig. Samtidig kan beboere i andelsboliger ikke få finansiering via realkreditinstitutterne. Det betyder alt andet lige, at du har en dyrere finansiering. Dertil kommer, at bankerne har indført større krav til, hvad folk skal have sparet op og have som husstandsindkomst for at få lån. Det betyder, at nogle befolkningsgrupper ikke har mulighed for at låne til en andelsbolig, siger Jan Hansen.

En tredje vej

Andelsboligen er en slags tredje vej mellem lejeboligen og ejerboligen. Mange benytter andelsboligen som en mellemstation fra den ene boligform til den anden. Og selvom priserne er steget på andelsboliger, så er de stadig billigere end ejerboliger. Derudover er andelsboligen attraktiv, fordi den har et indbygget fællesskab – noget som vi søger mere og mere i disse år, siger Jan Hansen:

Vi er begyndt at dyrke naboskabet mere. Vi rykker sammen og kan se det positive i at have et fællesskab med folk, vi bor sammen med.. Vi er slet ikke nået til grænsen for andelsboliger. Der er en kæmpe interesse for at være en del af et større fællesskab, siger Jan Hansen.

Mere fællesskab

Andelsboligforeningen er rammen for et praktisk,

socialt og økonomisk fællesskab. Der er en fast organisatorisk ramme i form af organer, møder og generalforsamlinger. Her vedtager beboerne en række fælles opgaver, der skal løses. Men det fælles kan sagtens gå videre end det. Ja, for mange får andelsboligen en positiv indflydelse på hverdagslivet og forbruget:

Når du flytter i andelsboligforening, så slipper du for at rende rundt med din egen græsslåmaskine. Foreningen har en eller to til fælles brug for beboerne. Foreningerne kan indgå aftaler om fælles indkøb, fælles børnepasning, delebiler – alt det, der gør hverdagen lidt nemmere. Det er andelsboligens store force i forhold til ejer- og lejeboliger, siger Jan Hansen.

Andelsboligen har fremtiden for sig

Der er sket en opbremsning i antallet af nye andelsboliger. Det skyldes særligt høje priser på udlejningsejendomme og skærpede finansieringskrav. Hertil er der en tendens til, at tilbudsreglerne omgås, hvilket betyder, at ejendomme ofte handles uden, beboerne får muligheden for at overtage på andelsbasis. Dog er der stor politisk velvilje for at sikre boligformen. Mange kommuner er tilhængere af flere andelsboliger, fordi de skaber større variation i boligudbuddet. Derfor er Jan Hansen overbevist om, at fremtiden vil byde på flere andelsboliger:

Politikerne kigger meget på, hvad de kan gøre ved stopklodserne. Det gælder både finansieringen og tilbudspligten, så jeg er overbevist om, at vi får nye regler, der vil fremme andelsboligformen inden alt for længe. En anden ting jeg gerne så indarbejdet i lovgivningen er bedre finansiering af fælles faciliteter. Da andelsboligerne blev opført i 1980'erne, havde entreprenører og udviklere ikke det store fokus på fællesrum. Der er sket en del siden, men der kunne ske meget mere. Vi burde have bedre redskaber til at udvikle fællesskabet.

Andelsboligen kan fremme verdensmålene

Andelsboligen har fremtiden for sig, mener Jan Hansen. Den bygger nemlig på en del af de principper, som vi finder i FN's verdensmål. Som boligform kan andelsboligen være med til at reducere ulighed i samfundet, fremme bæredygtighed og økologi:

Andelsboligforeningerne bygger ofte på principper om bæredygtighed, økologi og fællesskab. Vi tror på, at andelsboligformen har nogle unikke muligheder for at implementere verdensmålene i den daglige drift. Der er nogle særlige udviklingsmuligheder i forhold til den grønne omstilling, fællesskaber og livskvalitet. Samtidig skaber de en robust økonomi og inddrager beboerne. Boligformen kan udvikle sig endnu mere, hvis vi omsætter nogle af de overordnede mål til konkrete projekter i andelsboligforeningerne, slutter Jan Hansen.

SELVBYGGERE OG BYGGEGRUPPER

Hvad er de største hindringer for selvbyggere i Danmark? Kan vi gøre det bedre for selvbygger-grupper at realisere deres projekter? Boliglaboratorium har interviewet advokat Line Barfod fra Advokaterne Foldschack, Forchhammer, Dahlager og Barfod for at blive klogere på udfordringerne for selvbygger-grupper.

Den største hindring for selvbygger-grupper er finansieringen. Det kan være meget vanskeligt at få lån til køb af grunden og selve byggefasen. Når byggeriet står færdigt, så tager realkrediten over. Men indtil da, er finansieringen usikker, siger Line Barfod:

Den største barriere for selvbygger-grupper er finansieringen. Rigtig mange banker og realkreditinstitutter har ikke fundet ud af, hvordan de skal håndtere selvbygger-grupperne. Det gør det svært at få finansieret byggeprocessen og køb af grunden til at bygge på. Der er ingen vejledning eller lovgivning, som beskriver situationen som i Tyskland, Holland eller Sverige. I Sverige har de ligefrem indført en mulighed for, at man kan søge om støtte til opstartsfasen.

DEN STØRSTE BARRIERE FOR SELV-BYGGER-GRUPPER ER FINANSIERINGEN. RIGTIG MANGE BANKER OG REALKREDITINSTITUTTER HAR IKKE FUNDET UD AF, HVORDAN DE SKAL HÅNDBERE SELVBYGGER-GRUPPERNE

Brug for bedre lovgivning

Konsekvensen er, at flere selvbygger-grupper må opgive deres projekter eller, at projektet trækker i langdrag. Nogle gange må selvbyggerne ty til at sælge deres bolig og bo til leje i en periode for at kanalisere friværdien fra deres bolig over i selvbyggeprojektet. Løsningen kunne være en revidering af lovgivningen, så det blev nemmere at få mellemfinansiering.

Hvis vi fik en model, der var let at gå til, så ville det være nemmere for banker og realkreditinstitutter at håndtere selvbyggerne. Det kunne fx være en garantiordning til mellemfinansiering, hvor beboerne selv lægger et beløb på bordet. Der skulle selvfølgelig være en vurdering fra banker af projektet. Det kunne godt lade sig gøre. Vi har jo set det på landbrugsområdet, hvor der er garanti for en del af landbrugslånene. Samme

model kunne vi bruge i forhold til byggefællesskaberne, siger Line Barfod.

En anden udfordring kan være byggeskadeforsikring, som er påkrævet for selvbygger-grupper såvel som professionelle bygherrer. Byggeskade-forsikringen er ikke påkrævet for enkeltfamilier, som bygger til sig selv. Forsikringen er med til at fordyre byggeriet i mellemfinansieringen, hvor det i forvejen kan være svært at finde finansiering. Men generelt mener Line Barfod ikke, at myndighederne stiller forhindringer i vejen for selvbygger-grupper:

Selvbygger-grupperne bliver taget meget forskelligt imod. Nogle kommuner har måske lidt svært ved at finde ud af, hvordan de skal håndtere selvbyggerne. Her kan der godt være lidt udfordringer. Andre kommuner er meget mere smidige i deres processer.

Kan løse problemer med fraflytning

Der er meget at vinde ved at støtte selvbygger-grupperne, mener Line Barfod. Hun påpeger, at selvbyggerne ofte er en ressourcestærk gruppe, som tilfører noget ekstra til det lokalområde, hvor de slår sig ned. Samtidig har selvbyggerne en tendens til at slå sig ned i landdistrikterne, som er truede af fraflytning, så her kan de sætte gang i en positiv udvikling:

Selvbyggerne har et stærkt fællesskab og sætter gang i mange initiativer. De har ofte aktiviteter, som rækker ud i nabolaget og inviterer andre med ind, så det styrker fællesskabet generelt i området. Det er også meget nemmere for nogle familier at slå sig ned et helt nyt sted, hvis de kommer som en gruppe. Det kan være svært at flytte til et helt nyt sted, hvor du ikke kender nogen. Kommer man som en gruppe, hvor børnene har leget sammen, så er det mere trygt at flytte. Derfor kan selvbyggerne være med til at løse problemer med fraflytning.

SELVBYGGERNE HAR ET STÆRKT FÆLLESSKAB OG SÆTTER GANG I MANGE INITIATIVER. DE HAR OFTE AKTIVITETER, SOM RÆKKER UD I NABOLAGET OG INVITERER ANDRE MED IND, SÅ DET STYRKER FÆLLESSKABET GENERELT I OMRÅDET

Revitaliserer lokalområdet

Netop selvbyggernes positive indflydelse på udviklingen i landdistrikterne har fået flere kommuner til at fokusere deres indsats på at tiltrække selvbygger-grupper. Nogle kommuner har en særlig rådgiver, som hjælper selvbygger-grupperne med at etablere sig, mens andre tilbyder et kontant tilskud, hvis selvbyggerne bygger deres hjem i kommunen. Og det behøver ikke altid være nybyg, selvbyggerne flytter ind i:

I flere landsbyer er der store gamle huse, som kunne laves om til mindre bofællesskaber ved at opføre et eller to nye huse ved siden af det gamle. Så kunne bofællesskabet flytte ind på gården og hjælpe de gamle beboere med de praktiske ting, mens selvbyggerne kan få hjælp til pasning af børnene. Det giver beboerne i de gamle huse meget bedre livskvalitet. De kan blive boende i deres hus og ikke miste deres netværk, som de har opbygget gennem mange år. Jeg får jævnligt henvendelser fra familier, som er interesserede i at købe nedlagte landbrug og har brug for hjælp til det juridiske, siger Line Barfod.

Innovativt byggeri

Selvbyggerne kan altså være brobyggere, som genrejser landsbyfællesskabet og skaber ny energi i gamle huse. De tænker også mindre konformt, når det kommer til boligens arkitektur, materialevalg og design:

Selvbyggerne har ofte spændende projekter, der er nytænkende i forhold til arkitektur, materialvalg og bæredygtighed. De får prøvet ting af, som nye byggematerialer og nye måder at bygge på. De er meget mere innovative og villige til at eksperimentere end de store developere, fordi de bygger til sig selv. Vi hører jo ofte fra developerne, at de er nødt til at bygge meget ensartet for at være sikre på at få udlejet eller solgt boligerne. Developeren går efter laveste fællesnævner. En selvbygger-gruppe ved jo, at de vil bo på stedet, så de bygger det, de selv har lyst til. Det giver meget større variation, siger Line Barfod.

Sæt fokus på boformerne

Frikøbing i Lejre og Dyssekilde i Halsnæs er eksempler på selvbyggeprojekter, som er meget eksperimenterende. Netop eksperimenterne ville Line Barfod gerne have meget mere af i det danske boligbyggeri. Derfor kunne hun godt tænke sig, at Boliglaboratoriums teams eksperimenterede mere med boformerne, så forskellige typer af mennesker bor og lever sammen:

Jeg kunne godt tænke mig, at de eksperimenterede med at blande mange forskellige typer mennesker i et boligbyggeri i forhold til, hvor de er i livet, og hvad de har af ressourcer. Det kunne være bedsteforældre, oldeforældre og unge familier sammen, nogle med små indkomster, nogle med pæne indkomster og nogle af dem, som har det svært. Og så ville det være godt at få nogle socioøkonomiske virksomheder ind, som opererer lokalt og en række fælles faciliteter som fælles vaskeri, fælles værksted og fælles kontor, delebiler og delecykler. Og så selvfølgelig gode muligheder for genanvendelse, så vi ikke producerer en masse affald. Det ville være spændende, slutter Line Barfod.

UDVIKLINGEN PÅ DET DANSKE BOLIGMARKED

Hvordan ser det danske boligmarked ud anno 2020? Hvilke tendenser dominerer markedet, og hvilken udvikling kan vi forvente de kommende år? Boliglaboratorium har bedt Curt Liliegreen fra Boligøkonomisk Videncenter om at tage temperaturen på det danske boligmarked.

Danmarks befolkning ændrer sig. Vi får flere ældre og flere singler. I kølvandet på ændringerne i familiemønstrene er der opstået nye samlivsformer, hvor fx flere par vælger at bo hver for sig. Ændringerne i levetiden og vores samlivsmønstre har stor betydning for boligmarkedet, forklarer Curt Liliegreen:

Singler køber ikke store huse på landet. De klumper sig sammen i de store byer. Samtidig har vi en generel urbanisering, hvor flere og flere flytter til storbyen for at læse og starte deres karriere. Jobskabelsen sker også især ved de større byer. Det betyder, at provinsen får en lavere befolkningstilvækst, og enkelte kommuner har direkte en nedgang i folketallet. Det kan være svært at sælge sit hus ude på landet og flytte til noget mindre. Omvendt er der i de store byer en

voksende efterspørgsel på mindre lejligheder til de mange singler. Særligt i København har vi oplevet et meget stort pres på boligmarkedet.

Udbud og efterspørgsel følges ikke ad

Paradoksalt nok er udviklingen på det københavnske boligmarked gået en anden vej end efterspørgslen. I København blev der med byfornyelsen i 1990'erne ændret voldsomt på sammensætningen af boligmassen. Baghuse med små lejligheder blev revet ned, lejligheder blev lagt sammen, og i 2005 kom der et krav om, at alle nye lejligheder skulle være mindst 95 m². Kravet skyldes, at København tidligere havde haft en stor andel af enlige på forsørgelse. Nu gik kommunen i stedet efter at tiltrække de ressourcerstærke børnefamilier. Kravet blev senere revideret, så 25% af boligarealet i nybyggeri kunne undtages fra reglen. Men effekten var, og er stadig den dag i dag, at der blevet færre små lejligheder til salg og leje.

Resultatet af byfornyelsen var en voldsom gentrificering, hvor flere af beboerne på Vesterbro og Nørrebro blev presset ud af byen til fx Nordvest. Når vi ser på dataene, kan vi se, at rigtig mange tilflyttere til Nordvest kommer fra Vesterbro og Nørrebro. Steder som Jægersborggade, Enghave Plads og Elmegade i brokvartererne er i stedet sagt med lidt overdrivelse og et smil på læben

overtaget af hipstere og unge jyder i forældre-købslejligheder, og det er også her, at vi finder Airbnb udlejning for alvor, siger Curt Liliegreen.

Flere må dele bolig

Udbuddet af lejligheder i København kan ikke følge med efterspørgslen. Det har givet en voldsom prisstigning, som har gjort det svært for unge med få finansielle midler at komme ind på boligmarkedet. Det skyldes i særdeleshed, at kravene til finansiering af ejerlejligheder er blevet skærpet for at undgå en ny boligboble, som den vi var vidne til i 2006. Resultatet er et boligmarked, der i realiteten er lukket for mindre formuende unge. I stedet er der skabt enklaver i hovedstaden med velhavende unge familier, der nyder the sunny side of life.

Den almene sektor har heller ikke taget presset af boligmarkedet. Tværtimod er der også blevet bygget flere store lejligheder her:

Den almene sektor må også tage en del af skylden for, at det er gået så galt. De har bygget store lejligheder, selvom størstedelen af lejerne er singler. Hvis man skal forklare det, så troede man vel, at man byggede velfærd med fine og moderne lejligheder. Men det har ikke matchet befolkningens behov, og resultatet er, at en del af befolkningen i hovedstadsområdet har fået en dårligere boligstandard. De kan ikke længere have deres egen bolig. Flere er blevet nødt til at dele bolig sammen med andre. Der er sket et skred siden 2008-2009, så langt flere husholdninger deler bolig i dag, siger Curt Liliegreen.

Dilemmaet ses tydeligt, når man sammenligner udgifter til husleje på tværs af Norden. I Danmark bruger 21,2 % af alle husholdninger i Danmark 40 % af deres indkomst på deres bolig, mens det kun er 14,2 % af befolkningen i Norge, som bruger så meget på deres bolig. Tallene er endnu mindre i Sverige og Finland, hvor tallene er henholdsvis 10,5% og 5,4 %.

Andelsboliger dominerer i København

I København er andelen af almene boliger meget lav, da byen i høj grad var bebygget, da det almene byggeri tog fart i 1960'erne. I stedet er meget af det almene byggeri lokaliseret i omegnskommuner som Albertslund, Brøndby og Tåstrup. I København er kun 20 % af boligerne almene, 28 % er ejerboliger, mens størstedelen af andelsboliger.

Tilbudspligten har betydet, at rigtig mange udlejere har oprettet andelsforeninger. Derfor er en tredjedel af alle lejligheder i København andelslejligheder. Andelslejlighederne er også steget voldsomt i pris i de senere år, så det er heller ikke let at få fodfæste på markedet her, siger Curt Liliegreen.

Flest unge på Frederiksberg

Boligmarkedets dynamikker er afhængig af udbud og efterspørgsel. Hvor udbudssiden delvist har været styret af politiske prioriteringer, så afhænger efterspørgslen i høj grad af demografiske trends ud over de økonomiske forhold som indkomst, rente og beskatning. Demografisk har vi set en urbanisering, hvor de unge flytter mod de store byer og stifter familie, mens de ældre bliver tilbage i provinsen. Ud over flyttebevægelserne så er udviklingen i fødselsoverskud og – underskud afgørende for, at landet skævvrides demografisk set.

På Frederiksberg har vi rigtig mange i alderen 27-28 år, mens Lolland har mange omkring 70. På Lolland er der relativt færre unge familier. Det betyder, at der er få til at købe og overtage husene fra de ældre, som gerne vil flytte til noget mindre krævende.

Boliger matcher ikke befolkningen

Urbaniseringen presser altså både de kommuner, som oplever tilflytning og de kommuner, som er udsat for fraflytning. I begge tilfælde er udbuddet

af boliger skævt i forhold til befolkningssammensætningen. Den enkelte kommune kan dog gå offensivt til værks og prøve at ændre demografien for at få den ønskede udvikling:

Vi har opbygget et ekstremt nøjagtigt statistisk materiale, der gør os i stand til at forudsige flyttmønstre og fødselsoverskud i befolkningen. Derfor kan vi forudsige, hvilke demografiske udfordringer den enkelte kommune vil stå overfor de kommende år. Det kan man så vælge at handle på politisk i den enkelte kommune fx ved at gå ind i konkurrencen om de unge børnefamilier og tilbyde billigere boliger. På den måde kan den enkelte kommune selv påvirke strukturerne, fx er de i gang med en udbygning i Hillerød for at tiltrække unge børnefamilier, siger Curt Liliegreen.

Kommuner sælger jord for dyrt

Det kan være svært at spå om fremtiden, men med den store SMILE model udviklet af DREAM i ryggen, tør Curt Liliegreen alligevel godt at spå om udviklingen på det danske boligmarked. Han mener, at antallet af singlefamilier vil vokse og dermed efterspørgslen på flere små boliger. På samme måde vil befolkningstilvæksten i de store byer forsætte, primært som følge af fødselsoverskuddene, hvilket vil presse priserne i byerne endnu mere.

Vi har slet ikke nået grænsen endnu. Bare se på Stockholm, London eller Paris hvor lejlighederne er meget dyrere end her. Hvis vil vi sikre alt andet end baseline, må vi foretage noget aktivt, som ændrer ligningen. Vi skal blive bedre til at bygge billigere. Allervigtigst skal vi bygge meget mere i det centrale København. Problemet er, at kommunerne ser byudvikling som en mulighed for at tjene penge på liebhavergrunde for at finansiere infrastruktur. De opretter kommercielle aktører, som så skal sælge til højest bydende med en jordpris givet af markedet. Så får du ikke billige boliger, siger Curt Liliegreen.

Politikerne har erkendt problemerne

I de senere år er de danske politikere begyndt at handle på skævhederne i boligmarkedet. Således kan kommunerne nu kræve 25 % almene boliger i nybyggeri, ligesom København har lempet reglerne for ungdomsboliger og arbejder for at få skrotet tillægskøbesummen for at gøre det lettere for almene boligselskaber at udvide den eksisterende boligmasse. Men der er brug for at tage flere værktøjer i brug, mener Curt Liliegreen. Han mener, at vi er alt for konservative i vores måde at se boligmarkedet på:

I Danmark har vi set med mine briller en kulturel modvilje mod markedsæssig innovation i byplanlægningen, som vi må sætte os ud over. Vi skal arbejde meget mere med markedsæssig innovation og være åbne overfor eksperimenter på det her område, siger Curt Liliegreen.

En løsning kan være at arbejde med de finansielle modeller, fx ved at lade ejerskabsformen skifte fra udlejning til ejerbolig med støttede huslejer i de første år. På den måde kan du hjælpe de unge ind på boligmarkedet. I England har de taget en anden model i brug. Her kan myndighederne ud fra planlovgivningen stille krav om, at en vis andel af boligerne i byggeprojekter skal være "affordable", defineret som maksimalt 80% af markeds-huslejen. Det lægger op til en forhandling mellem investor og myndighed om rammebetingelserne for nye byggeprojekter:

Der er mange måder at arbejde med det her på. I Bayern giver de tilskud til førstegangskøbere, og herudover får unge børnefamilier et tilskud per barn, så de kan komme ind på boligmarkedet. I Palma på Mallorca har de smidt Airbnb ud for at undgå, at de billige lejligheder bliver omdannet til ferielejligheder. Der er masser af værktøjer at arbejde med for at få billigere boliger og stoppe segregeringen, hvis vi dropper konservatismen og vanetænkningen, slutter Curt Liliegreen.

